

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA FINANČÍ

Komparace hypotečních úvěrů v České republice a Slovenské republice

Comparison of Mortgage Loans in the Czech Republic and Slovakia

Student: Petr Vobořil

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Josef Novotný

Ostrava 2012

Zadání bakalářské práce

Student: **Petr Vobořil**

Studijní program: B6202 Hospodářská politika a správa

Studijní obor: 6202R010 Finance

Specializace: 00 Finance

Téma: **Komparace hypotečních úvěrů v České republice a Slovenské republice**
Comparison of Mortgage Loans in the Czech Republic and Slovakia

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
 2. Charakteristika hypoteční úvěrů
 3. Metody hodnocení hypotečních úvěrů
 4. Analýza hodnocení vybraných hypotečních úvěrů
 5. Závěr
- Seznam použité literatury
Seznam zkratk
Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce
Seznam příloh
Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

- DVOŘÁK, Petr. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3. vyd. Praha: Linde Praha, 2005. 681 s. ISBN 80-7201-515-X.
- POLOUČEK, Stanislav a kol. *Bankovníctví*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006. 716 s. ISBN 80-7179-462-7.
- SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5. vyd. Praha: Grada, 2009. 144 s. ISBN 978-80-247-2388-4.

Formální náležitosti a rozsah bakalářské práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Josef Novotný**

Datum zadání: 25.11.2011

Datum odevzdání: 11.05.2012

Ing. Iveta Ratmanová, Ph.D.
vedoucí katedry



prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová
děkanka fakulty

Prohlašuji, že jsem celou práci, včetně všech příloh, vypracoval samostatně.

V Ostravě dne 11. května 2012

.....
Petr Vobořil

Děkuji panu Ing. Josefu Novotnému za jeho odborné vedení, rady a připomínky, za jeho trpělivost, aktivní přístup a čas.

Obsah

1	Úvod.....	6
2	Charakteristika hypotečních úvěrů	8
2.1	DEFINICE HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	8
2.2	TYPY HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ	9
2.2.1	<i>Podle účelu využití hypoteční úvěry členíme na:</i>	9
2.2.2	<i>Členění podle subjektu, dlužníka.....</i>	<i>11</i>
2.2.3	<i>Členění podle doby splatnosti</i>	<i>11</i>
2.2.4	<i>Členění podle výše úvěru.....</i>	<i>11</i>
2.2.5	<i>Členění podle způsobu splácení</i>	<i>11</i>
2.3	POSTUP VYŘIZOVÁNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	12
2.3.1	<i>Přípravná fáze</i>	<i>12</i>
2.3.2	<i>Schvalovací fáze</i>	<i>13</i>
2.3.3	<i>Realizační fáze.....</i>	<i>13</i>
2.4	ČERPÁNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	13
2.5	SPLÁCENÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	14
2.5.1	<i>Progresivní splácení.....</i>	<i>14</i>
2.5.2	<i>Degresivní splácení</i>	<i>15</i>
2.5.3	<i>Anuitní splácení.....</i>	<i>15</i>
2.5.4	<i>Předčasné splácení.....</i>	<i>15</i>
2.6	ÚROKOVÁ SAZBA	15
2.6.1	<i>Cena peněz</i>	<i>16</i>
2.6.2	<i>Účel úvěru</i>	<i>16</i>
2.6.3	<i>Doba fixace</i>	<i>16</i>
2.6.4	<i>Výše zajištění úvěru.....</i>	<i>17</i>
2.6.5	<i>Bonita klienta</i>	<i>17</i>
2.7	STÁTNÍ SUBVENCE HYPOTEČNÍHO ÚVĚROVÁNÍ.....	17
2.8	HYPOTEČNÍ ZÁSTAVNÍ LIST	18
2.9	LÍDŘI NA TRHU HYPOTEČNÍHO ÚVĚROVÁNÍ	19
2.9.1	<i>Představení českých bank.....</i>	<i>19</i>
2.9.2	<i>Představení slovenských bank.....</i>	<i>20</i>
3	Metody hodnocení hypotečních úvěrů.....	22

3.1	POROVNÁNÍ ÚROKOVÝCH SAZEB	22
3.2	SROVNÁNÍ VÝŠE ANUITY	23
3.3	VLIV INFLACE A ČASOVÉ HODNOTY PENĚZ NA ANUITNÍ SPLÁTKU.....	25
3.4	KURZOVÉ RIZIKO.....	27
3.5	STÁTNÍ PODPORA HYPOTEČNÍHO ÚVĚROVÁNÍ.....	28
3.5.1	<i>Podpora hypoték pro mladé lidi v České republice</i>	<i>28</i>
3.5.2	<i>Daňová úspora v České republice.....</i>	<i>29</i>
3.5.3	<i>Podpora hypoték na Slovensku</i>	<i>30</i>
3.6	CELKOVÉ FINANČNÍ NÁKLADY	31
3.7	ROČNÍ PROCENTNÍ SAZBA NÁKLADŮ	32
3.8	KOEFICIENT NAVÝŠENÍ.....	33
4	Analýza hodnocení vybraných hypotečních úvěrů	34
4.1	MODELOVÝ PŘÍKLAD.....	34
4.2	VYBRANÉ PRODUKTY Z ČESKÉ REPUBLIKY URČENÉ KE KOMPARACI.....	35
4.2.1	<i>Hypoteční úvěr do 70 %.....</i>	<i>37</i>
4.2.2	<i>Hypoteční úvěr Klasik.....</i>	<i>37</i>
4.2.3	<i>Hypotéka České spořitelny.....</i>	<i>37</i>
4.3	VYBRANÉ PRODUKTY ZE SLOVENSKÉ REPUBLIKY	38
4.3.1	<i>Flexihypotéka</i>	<i>39</i>
4.3.2	<i>Úver na bývanie</i>	<i>40</i>
4.3.3	<i>Hypotéka TB.....</i>	<i>40</i>
4.4	SROVNÁNÍ ÚROKOVÝCH SAZEB	41
4.5	POROVNÁNÍ VÝŠE ANUITNÍCH SPLÁTEK.....	43
4.6	VYHODNOCENÍ VLIVU ČASOVÉ HODNOTY PENĚZ A INFLACE NA SPLÁTKU ÚVĚRU	46
4.7	POSOUZENÍ KURZOVÉHO RIZIKA	47
4.8	STÁTNÍ PODPORA HYPOTEČNÍHO ÚVĚROVÁNÍ.....	48
4.8.1	<i>Státní příspěvek ČR k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let.....</i>	<i>48</i>
4.8.2	<i>Daňová úspora v ČR.....</i>	<i>48</i>
4.8.3	<i>Slovenská státní podpora hypoték pro mladé.....</i>	<i>49</i>
4.9	SROVNÁNÍ CELKOVÝCH FINANČNÍCH NÁKLADŮ	50
4.10	KOMPARACE RPSN.....	54
4.11	POROVNÁNÍ KOEFICIENTU NAVÝŠENÍ	55
4.12	CELKOVÉ VYHODNOCENÍ A DOPORUČENÍ	57

5	Závěr.....	59
	Seznam použité literatury.....	61
	KNIŽNÍ ZDROJE:.....	61
	ELEKTRONICKÉ ZDROJE.....	61
	ZÁKONY A JINÉ PRÁVNÍ PŘEDPISY	63
	Seznam zkratek	64
	Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce	
	Seznam příloh	
	Přílohy	

1 Úvod

Otázku bydlení obvykle řeší každý člověk, protože je to místo, kam se vrací, kde prožije velkou část svého života. Potřeba mít nějaký domov, kde se člověk může vyspat, odpočívat, vychovávat potomky, mít zázemí a podobně, je zakořeněna v každém z nás. Nejčastěji řeší tuto situaci mladí lidé, kteří se potřebují osamostatnit a mít místo, o němž si mohou rozhodovat sami podle svých představ. Takový člověk má na výběr zpravidla dvě možnosti, buď se rozhodne pro nájemní bydlení, anebo si pořídí vlastní nemovitost. Obě varianty mají svá pro a proti. Nájemní bydlení skýtá uživateli možnost se často stěhovat podle jeho potřeb. Ty mohou být například vyvolány pracovními příležitostmi, měnícími se nároky na prostornost bydlení nebo změnou výše jeho příjmů. Nájemník se také nemusí většinou starat o stav nemovitosti, respektive nemusí ji opravovat nebo platit daň z nemovitosti. Velkou nevýhodou nájemního bydlení je skutečnost, že nájemník je závislý na libovůli pronajímatele, a dostane-li výpověď nájemní smlouvy, musí si v brzké době najít jiné bydlení. Vlastnické bydlení poskytuje vlastníkově jistou dávku jistoty, protože na rozdíl od nájemníka vlastník disponuje majetkem, zatímco nájemce je jen uživatel služby. Vlastnické bydlení je zpravidla hůře dostupné pro mladého člověka. Člověk, který si chce poříditi vlastní bydlení, musí mít naspořenou dostatečnou částku, nebo se může zadlužit. Nabídka úvěrových produktů je pestrá a mezi nejčastější vhodnou formu patří hypoteční úvěr nebo úvěr ze stavebního spoření.

Cílem bakalářské práce je srovnat nabídku hypotečních úvěrů určených k financování vlastnického bydlení v České republice a na Slovensku na základě vybraných metod hodnocení a vybrat optimální produkt pro předem definovaného klienta.

Bakalářská práce je rozčleněna do pěti kapitol. První kapitolu tvoří úvod a pátou je závěr. Teoretickou část práce tvoří druhá kapitola, která blíže charakterizuje hypoteční úvěr. Nejprve jsou představeny typy hypotečních úvěrů a postup vyřizování hypotečního úvěru, dále je popsána problematika čerpání a splácení hypotečního úvěru, následně problematika úrokových sazeb a státních subvencí hypotečního úvěrování. Poté je pozornost věnována hypotečním zástavním listům a představení lídrů na trhu hypotečního úvěrování.

Třetí kapitola je zaměřena na popis metod, které jsou aplikovány v následující kapitole. Tyto metody jsou postupně popsány v následujícím pořadí: porovnání úrokových sazeb, srovnání výše anuity, vliv časové hodnoty peněz na anuitní splátku, kurzové riziko, státní podpora hypotečnímu úvěrování, celkové finanční náklady, roční procentní sazba nákladů a koeficient navýšení.

Čtvrtá kapitola se plně věnuje aplikaci metod hodnocení na vybrané hypoteční úvěry. V úvodu je definován modelový příklad včetně profilu klienta. Dále jsou představeny vybrané produkty určené ke komparaci z České republiky a ze Slovenska. Následně se aplikují metody hodnocení hypotečních úvěrů popsaných ve třetí kapitole. Poté je provedena komparace výsledků tak, aby se určil nejvhodnější produkt pro klienta z modelového příkladu.

2 Charakteristika hypotečních úvěrů

Mladý člověk, který se chce určitým způsobem osamostatnit, musí řešit otázku bydlení. Někdo bydlení zdědí, dostane darem nebo třeba vyhraje. Většina lidí ovšem takové štěstí nemá a je postavena před otázkou, zda si koupit vlastní bydlení, nebo bydlet v nájmu. V současné době zpravidla není velký rozdíl mezi splátkou úvěru na bydlení při optimálním financování a výší nájmu, který bývá o něco nižší. To mnohdy vede zájemce o bydlení k rozhodnutí pořídit si vlastní nemovitost.

Na trhu existuje více typů úvěrů, které jsou vhodné pro financování vlastnického bydlení. Mezi nejčastější formy patří hypoteční úvěr a stavební spoření. Naše práce se věnuje výhradně financování pomocí hypotečního úvěru. Následující kapitoly řeší teoretické aspekty hypotečního úvěrování.

2.1 Definice hypotečního úvěru

Hypoteční úvěry může nabízet pouze banka, která získala licenci na poskytování hypotečních úvěrů dle § 1 odstavce 1 Zákona č. 21/1992 Sb. o bankách. Pro emitování hypotečních zástavních listů (dále jen HZL) není třeba další licence. Pokud tedy banka vydává HZL a výnosy z nich použije pro financování hypotečních úvěrů, může také tyto úvěry poskytovat.

V českém Zákoně č. 190/2004 Sb. o dluhopisech je hypoteční úvěr definován podle § 28 odstavce 3 jako: *„úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné, když pohledávka z úvěru nepřevyšuje dvojnásobek zástavní hodnoty zastavěné nemovitosti. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví.“* Odstavec 4 stejného zákona upravuje nemovitost, na kterou lze poskytnout hypoteční úvěr, takto: *„Nemovitost podle odstavce 3 se musí nacházet na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor.“*

Ve slovenské právní úpravě tedy Zákoně č. 483/2001 Z.z. o bankách a o zmienne a doplnení niektorých zákonov je hypoteční úvěr definován jako úvěr s lhůtou splatnosti nejméně čtyři roky a nejvíce 30 let zabezpečený zástavním právem k tuzemské nemovitosti, a to i rozestavěné, který je financovaný, pokud tento zákon nestanovuje jinak, nejméně ve výši 90 % prostřednictvím vydávání a prodejem hypotečních záložních listů hypoteční bankou podle zvláštního předpisu a který poskytuje hypoteční banka na tyto účely:

- a) nabytí tuzemské nemovitosti nebo její části,
- b) výstavby nebo změnou dokončené stavby,
- c) údržby tuzemské nemovitosti nebo její části,
- d) splacení poskytnutého úvěru použitého na účely podle písmena a) až c), který je hypotečním úvěrem poskytnutým hypoteční bankou v konkurzu,
- e) placení poskytnutého úvěru použitého na účely podle písmen a) až c), který není hypotečním úvěrem.¹

Hlavními charakteristikami hypotečního úvěru tedy chápeme především jeho účelovost, dlouhodobost a způsob zajištění.

Obecnou vlastností hypotečního úvěru je způsob zajištění. Zástavní právo k nemovitosti jako předmětu zajištění hypotečního úvěru, je nezbytnou podmínkou pro získání hypotečního úvěru. Objekt úvěru, tedy nemovitost, na kterou se úvěr čerpá, může být zároveň dána do zástavy, dále lze dát do zástavy nemovitost jinou nebo dokonce skupina jiných nemovitostí. Zastavěnou nemovitostí však nemůže být nemovitost taková, která je již zastavěna zástavním právem třetí osoby. Hypoteční úvěr nelze poskytnout, vázne-li na nemovitosti věčné břemeno. Odmítavé stanovisko od banky dostanou žadatelé, pokud chtějí úvěr na část nemovitosti např. na ideální polovinu rodinného domu, v takovém případě banka doporučí nejdříve rozdělení nemovitosti na tzv. bytové jednotky a po změně na katastru nemovitostí už lze poskytnout hypoteční úvěr. Pokud je rozestavěná nemovitost zapsaná v katastru nemovitostí a zároveň je dokončeno alespoň jedno nadzemní podlaží, lze na rozestavěnou nemovitost použít hypoteční úvěr, slouží-li rozestavěná nemovitost jako zástava.

2.2 Typy hypotečních úvěrů

Obdobně jako ostatní komerční úvěry tak i hypoteční úvěry jsou různého druhu.

2.2.1 Podle účelu využití hypoteční úvěry členíme na:

- účelové,
- neúčelové.

Oba dva druhy hypotečních úvěrů mají společnou podmínku pro poskytnutí a to, že musí být zajištěny nemovitostí. Kvůli tomu, že u neúčelových hypotečních úvěrů banka neví, na co klient peněžní prostředky použije, bývá u nich vyšší úroková sazba než u účelových hypotečních úvěrů.

¹ Zákon č. 483/2001 Z.z. o bankách a o zmieni a doplnení niektorých zákonov, § 68

2.2.1.1 Účelové hypoteční úvěry

Účelové hypoteční úvěry se vyznačují tím, že klient může peněžní prostředky poskytnuté bankou použít pouze na stanovené účely použití. Obvykle se jedná o investice do nemovitosti, která je objektem bydlení. Účelový hypoteční úvěr lze použít na refinancování dřívější investice do nemovitosti, vypořádání společného jmění manželů nebo dědictví. Účelové hypoteční úvěry lze získat pro tyto záměry:

- koupě nemovitosti,
- výstavba nemovitosti,
- nákup stavebního pozemku,
- rekonstrukce, modernizace nebo oprava nemovitosti,
- získání vlastnického podílu na nemovitosti (vypořádání společného jmění manželů, vypořádání dědictví atd.),
- splátka členského vkladu nebo podílu v družstvu či úhrada za převod členských práv a povinností („získání“ družstevního bytu),
- refinancování dříve poskytnutých půjček a úvěrů použitých do nemovitosti.

2.2.1.2 Neúčelové hypoteční úvěry

Neúčelový hypoteční úvěr, v praxi zpravidla označovaný pojmem americká hypotéka, se vyznačuje tím, že klient může peněžní prostředky použít jakýmkoliv způsobem. Účel využití peněžních prostředků není třeba bance dokládat. Tímto způsobem lze financovat cokoli od vysněného typu auta, přes starožitný nábytek, až po cestu kolem světa. Aby se člověk v budoucnu nedostal do potíží se splácením, můžeme doporučit využití americké hypotéky takovým způsobem, u kterého je předpoklad, že zachová nebo v budoucnu zvýší dlužníkův příjem. Vhodné proto může být využít americkou hypotéku na vzdělání, nákladnou lékařskou operaci, podnikání atd. Americkou hypotéku můžeme přirovnat ke spotřebním úvěrům, avšak s tím rozdílem, že je vyžadována zástava nemovitosti, díky které je klientovi nabídnuta zpravidla výrazně nižší úroková sazba. Věřitel (hypoteční banka) tak získává větší jistotu splacení úvěru. Mimo případného propadnutí nemovitosti bance při nesplacení dlužníka, může existovat snaha na straně dlužníka řádně splácet věřiteli, protože s nemovitostí může mít citový vztah získaný například v dětství a v neposlední řadě dlužník musí brát v úvahu, že by přišel o střechu nad hlavou.

2.2.2 Členění podle subjektu, dlužníka

Hypoteční úvěry lze dělit podle osoby, které se úvěr poskytuje. Takto rozlišujeme hypoteční úvěr pro:

- fyzické osoby (nepodnikatele),
- právnické osoby, fyzické osoby (podnikatele).

2.2.3 Členění podle doby splatnosti

Hypoteční úvěry lze členit podle doby splatnosti:

- krátkodobé (do jednoho roku),
- střednědobé (od jednoho do pěti let),
- dlouhodobé (od pěti let více).

Krátkodobé a střednědobé úvěry v praxi nejsou příliš časté, využívají se především na opravy a rekonstrukce již existujících nemovitostí. Většinu úvěrů lze zařadit do kategorie dlouhodobých hypotečních úvěrů. Ze vztahů mezi velikostí splátky, velikostí úroků a doby splatnosti lze vyvodit závěr, že nejvýhodnější jsou hypoteční úvěry s dobou splatnosti mezi 10 až 20 lety.²

2.2.4 Členění podle výše úvěru

Toto členění je založeno na základě výše částky, kterou může klient od banky získat. Tato výše úvěru se určuje na základě hodnoty nemovitosti a to hodnoty stanovené kvalifikovaným a certifikovaným odhadcem. Odhad zpravidla provádí smluvní odhadce banky, kterému banka důvěřuje. Odhad podléhá poplatku, ten je jednorázový a splatný zpravidla před podepsáním smlouvy. Banka na základě odhadu stanovuje LTV hodnotu, která udává poměr mezi výší úvěru a hodnotou zastavované nemovitosti. LTV se vypočítává z odhadní a nikoli z pořizovací nebo tržní ceny.

Za bezpečnou mez pro americkou hypotéku je považována hodnota LTV do 60 % až 70 %. U účelových hypotečních úvěrů se lze setkat s úvěry běžně do výše 70 %, ale díky silné konkurenci a snaze bank poskytovat komplexní služby se můžeme setkat i s LTV 100%, což je dobrá zpráva pro klienty, kteří nemají naspořenou dostatečnou částku. Vyšší výše LTV než 70 % bývá obvykle spojena s vyšší úrokovou sazbou.

2.2.5 Členění podle způsobu splácení

Banky nabízí různé způsoby, jak jim klient může svůj závazek vyplývající z hypotečního úvěru splatit. Typy splácení dělíme zejména na:

² PAVELKA, František. *Hypoteční úvěry*. 1. vyd. Praha: PP Agency 1995 80 s.

- degresivní splácení, kde se splátka v čase snižuje (to je vhodné pro starší klienty v produktivním věku, kteří očekávají v budoucnu pokles příjmů),
- progresivní splácení, kde se splátka v čase zvyšuje (to je vhodné pro mladé klienty v produktivním věku, u kterých se očekává, že s kariérním růstem bude růst i jejich příjem),
- anuitní splácení, kde se splátka v čase nemění (to je vhodné pro klienty, kteří upřednostňují konzistentnost plateb),
- s odloženou splátkou jistiny, kde klient jednorázově na konci životnosti hypotečního úvěru splatí celou výši úvěru, ale měsíční splátce úroků se nevyhne.

Nejběžnější a klienty nejvíce vyhledávané je splácení pomocí anuity obvykle s dobou fixace úrokové sazby.

2.3 Postup vyřizování hypotečního úvěru

Postup vyřizování hypotečního úvěru můžeme členit na tři primární úseky:

- přípravná fáze,
- schvalovací fáze,
- realizační fáze.³

2.3.1 Přípravná fáze

Během této fáze si žadatel o hypoteční úvěr vybírá banku poskytující hypoteční úvěry. Na výběr banky má vliv zejména výše úrokové sazby, výše a existence poplatků, možná délka splácení, doba fixace, možná výše hypotečního úvěru. Výběr banky je důležité rozhodnutí, které žadatele o hypoteční úvěr zpravidla ovlivní na několik let.

Až si klient vybere vhodnou banku, podá žádost o hypoteční úvěr a doloží veškeré potřebné doklady. V žádosti klient uvede svoje osobní údaje, případně údaje o spolužadateli, údaje o zdrojích a výši jeho příjmů, výši a účelovost s dobou čerpání a splácení hypotečního úvěru. Mezi obvyklé doklady, které klient musí řádně doložit, patří:

- občanský průkaz, živnostenský list nebo jiný identifikační doklad,
- doklad prokazující výši příjmů klienta (potvrzení příjmu od zaměstnavatele, poslední daňové přiznání, účetní výkazy atd.),
- výpis z katastru nemovitostí o zanesení zástavního práva (některým bankám stačí návrh na vklad do katastru nemovitostí),

³ PAVELKA, František, ref. 1, s. 13

- vinkulace pojištění nemovitosti ve prospěch banky (případně vinkulaci o životním pojištění žadatele ve prospěch banky),
- doklad prokazující účel poskytnutého hypotečního úvěru.

Během této fáze se banka seznamuje s klientovými potřebami, ale zároveň prověřuje pravdivost a úplnost předložených dokumentů a zjišťuje, jestli žadatel splňuje podmínky banky pro poskytnutí hypotečního úvěru.

2.3.2 Schvalovací fáze

V této fázi banka znovu prověřuje správnost a úplnost veškerých informací, které klient bance poskytl. Hypoteční banka posuzuje rizikovost dané hypoteční události a stupeň jejího zajištění a specifikuje podmínky čerpání a splácení úvěru.

Banka zejména zkoumá tzv. bonitu klienta, tedy jeho schopnost dostát závazkům vyplývajících ze smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru. Banky obecně požadují, aby finanční zdroje klienta byly dlouhodobě a pravidelně udržitelné v dostatečné výši. Jednotlivé banky posuzují bonitu klienta podle svých metod hodnocení.

Během této fáze tedy banka sdělí klientovi, zda mu hypoteční úvěr poskytne a pokud ano, tak v jaké výši a za jakých podmínek, při jaké úrokové sazbě. Pokud klient s nabídkou a podmínkami poskytnutí hypotečního úvěru souhlasí, podepíše spolu úvěrovou a zástavní smlouvu. Jestliže z nějakého důvodu banka požaduje běžný účet klienta, sepíše spolu také smlouvu o běžném účtu.

2.3.3 Realizační fáze

Během této fáze dochází k čerpání a splácení úvěru, tedy realizaci podnikatelského záměru banky a realizaci pořízení si vlastnického bydlení ze strany klienta, tím pádem uspokojení požadavků obou smluvních stran. Čerpání i splácení se zpravidla uskutečňuje bezhotovostně. Pokud je čerpání realizováno postupně, vypracovává banka pro kontrolu čerpání a splácení splátkový plán, kde jsou stanoveny částky a data čerpání a splácení hypotečního úvěru. Při hypotečním úvěru, který je poskytnut na výstavbu nemovitosti, doručuje klient faktury k proplacení dodavatelům bance.

2.4 Čerpání hypotečního úvěru

Hypoteční úvěr lze začít čerpat po schválení žádosti o poskytnutí úvěru a po podepsání úvěrové smlouvy, a když jsou splněny všechny podmínky čerpání ve smlouvě uvedené.

Hlavní podmínkou pro čerpání hypotečního úvěru je doklad o vkladu zástavního práva k nemovitosti do katastru nemovitostí. Některé banky v některých případech umožňují

čerpání úvěru už na základě potvrzení o doručení žádosti o vklad do katastru nemovitostí, z důvodu urychlení čerpání úvěru. Další podmínkou je doručení vinkulace bance o pojištění nemovitosti v její prospěch.

Čerpat hypoteční úvěr lze buď jednorázově nebo postupně, způsob čerpání se závisí na účelu, na jaký je úvěr poskytován.

Postupné čerpání se využívá v situacích, kdy je úvěr použit na výstavbu nebo zhodnocení stávající nemovitosti. Čerpání probíhá odesíláním plateb na účet dlužníka nebo zaplacením faktur vztahujícím se k dané výstavbě vystaviteli faktury. Pokud je úvěr čerpán na zastavenou nemovitost, nesmí výše čerpaného úvěru překročit rámec úvěrové smlouvy.

Jednorázové čerpání se zpravidla používá všude, kde je potřeba uhradit najednou celou sumu přistaveného úvěru, proto se využívá při financování koupě nemovitosti, refinancování již dříve poskytnutého úvěru nebo získání podílu na nemovitosti. Velmi často se využívá také při čerpání peněžních prostředků z americké hypotéky.

2.5 Splácení hypotečního úvěru

Splácet začíná dlužník zpravidla po vyčerpání celé částky úvěru. Nebo pokud je úvěr čerpán postupně, zahajuje dlužník splácení po čerpání první části hypotečního úvěru. Doba životnosti úvěru (doba, na kterou je úvěr poskytnut) by neměla překračovat dobu životnosti zástavy (nemovitosti).

Důležitým faktorem, který ovlivňuje výši splátek, je doba, na kterou si dlužník úvěr bere. S delší dobou splatnosti klesá splátka, ale pokud bude doba splatnosti 26 let a více, zaplatí dlužník mnohem větší sumarizované úroky. Za optimální se považuje doba od 10 do 20 let, některé publikace uvádí rozmezí mezi 15 až 20 lety, kdy je výhodný poměr mezi výší splátky a celkově zaplacenými úroky.

Splátky hypotečních úvěrů jsou obvykle měsíční a probíhají v pravidelných termínech.

2.5.1 Progresivní splácení

Progresivní splácení se vyznačuje tím, že zpočátku jsou splátky nejnižší a s postupem času se zvyšují, poslední splátka je tedy nejvyšší. Při tomto typu splácení se úrok snižuje pomaleji, než klesá úmor. Tento typ splácení není příliš častý, lze použít například pro financování studia pomocí americké hypotéky, kdy na začátku student nemá velký příjem, avšak očekává, že nabyté vědomosti mu dobře nastartují kariéru a bude tak moci splácet vysoké splátky. Použitelné je také toto splácení u podnikatelských projektů, kdy zpočátku firma negeneruje velké příjmy, ale s postupem času lze předpokládat, že její příjmy porostou.

2.5.2 Degresivní splácení

Degresivní splácení je v podstatě opakem progresivního splácení. Splátka se při degresivním splácení snižuje, je tedy na začátku nejvyšší a na konci nejnižší. Tento způsob splácení lze použít u podnikatelských projektů, u kterých se příjem postupně snižuje. Také může být vhodnou variantou pro klienty, kteří mají v současnosti vysoký příjem, ale nejsou si jisti, zda si ho udrží po celou dobu splácení.

2.5.3 Anuitní splácení

Anuitní splácení patří mezi nejčastěji využívaný typ splácení. Výše splátky se v čase nemění, proto po celou dobu trvání úvěru má klient jistotu stejné výše splátky. Splátka je tvořena úrokem a úmorem, kdy podíl úroku na splátce postupem času klesá, zatímco podíl úmoru roste. Anuitní splácení je často kombinováno s fixací úrokové sazby.

2.5.4 Předčasné splácení

Dlužníkovi je obvykle umožněno splatit část nebo celou výši úvěru před skončením sjednané doby trvání úvěru. Pokud klient chce předčasně splatit část nebo celý úvěr ještě v době trvání fixace, banka mu zpravidla naúčtuje poplatek. Tento poplatek je na straně banky spojen se změnou cash flow, které dlouhodobě plánuje. Také banka přichází o část výnosů z úroků, o které by nepřišla, pokud by dlužník dodržel sjednanou dobu trvání hypotečního úvěru. Některé banky umožňují splatit část jistiny i během trvání fixace, ale tato část je přesně definovaná a nedosahuje vysokých hodnot.

Po skončení doby fixace je dlužníkovi umožněno splatit mimořádně libovolnou část nebo zbytek úvěru a to zpravidla bez poplatku.

2.6 Úroková sazba

„Výše úrokové sazby z hypotečních úvěrů je vzhledem k relativně malému riziku bank, které je dáno zajištěním zástavním právem k nemovitosti, obvykle nižší ve srovnání s úrokovými sazbami z alternativních úvěrů.“⁴

Úroková sazba z hypotečních úvěrů může být určena jako pevná sazba po celou dobu splatnosti tzv. fixovaná úroková sazba nebo pohyblivá (variabilní) sazba, která odráží vývoj tržních úrokových sazeb.

Mezi hlavní faktory, které ovlivňují úrokovou sazbu, řadíme:

- cenu peněz,

⁴ DVOŘÁK, Petr. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3. vyd. Praha: Linde Praha, a. s., 2005. 681 s. ISBN 80-7201-515-X. s. 532

- účel úvěru,
- dobu fixace,
- výši zajištění úvěru,
- bonitu dlužníka.⁵

2.6.1 Cena peněz

Cena peněz je velmi důležitý faktor ovlivňující výši úrokové sazby. Je to cena peněz, ze kterých banka financuje hypoteční úvěry. Do zdrojů financování patří vklady klientů, krátkodobé půjčky na finančních trzích a emise dluhopisů, konkrétně HZL.

Největší vliv na cenu peněz mají centrální banky, které v rámci své měnové politiky ovlivňují vývoj úrokových sazeb v ekonomice. Například Česká národní banka stanovuje dvoutýdenní repo sazbu (základní úrokovou sazbu), za kterou půjčuje komerčním bankám. Od této sazby se odvíjí ostatní úrokové míry. Komerční banky si mezi sebou půjčují peněžní prostředky a působením nabídky a poptávky formují cenu peněz na mezibankovním trhu. Hypoteční úvěry v ČR obvykle ovlivňuje sazba PRIBOR.

2.6.2 Účel úvěru

Nejnižší úrokové sazby lze dosáhnout u účelových hypotečních úvěrů, které jsou díky zástavě méně rizikové.

2.6.3 Doba fixace

Fixační dobu lze charakterizovat jako dobu, kde banka garantuje dlužníkovi stejnou výši úrokové sazby. Dlužník tak získává jistotu, že po dobu trvání fixace, bude platit stejnou splátku. Během trvání doby fixace je pro dlužníka nevýhodné umořit dluh mimořádnou splátkou, protože si za ni banka zpravidla účtuje vysoký poplatek. Z toho důvodu by měl dlužník počkat s mimořádnou splátkou nebo umořením celého hypotečního úvěru na skončení fixace úrokové sazby. Po skončení úrokové fixace je klientovi většinou nabídnuta další doba fixace s příslušnou úrokovou sazbou nebo je mu umožněno přejít na variabilní splácení. Variabilní splátka se odvíjí od mezibankovních sazeb v ČR zpravidla od sazby PRIBOR a splátka může být každý měsíc jiná.

Banky nabízí různé doby trvání fixace úrokové sazby, nejčastější jsou fixace na rok, tři roky, pět let, deset let. Některé banky nabízí i fixaci úrokové sazby po celou dobu životnosti hypotečního úvěru. Zpravidla úroková sazba roste se zvyšující se dobou fixace. Tento jev je

⁵ SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 4. vyd. Praha: Grada Publishing, 2005. 123 s. ISBN 80-247-1097-8.

dán především mírou nejistoty v budoucí vývoj na finančních trzích. Krátkodobější predikce úrokových sazeb jsou většinou úspěšnější než dlouhodobé a proto fixace na jeden až pět let mají nižší úrokovou sazbu.

Klient může od začátku životnosti hypotečního úvěru využívat splácení pomocí variabilní splátky a fixace vůbec nevyužívat. Variabilní splácení obvykle preferují vzdělanější lidé, kteří očekávají v pokles nebo stagnaci mezibankovních sazeb.

Po skončení doby fixace může klient změnit banku, například kvůli nižší úrokové sazbě u konkurenční banky.

2.6.4 Výše zajištění úvěru

Na úrokovou sazbu má také vliv výše zajištění úvěru. S vyšším zajištěním klesá možné riziko, a proto klesá i úroková sazba. Jako dostatečná velikost zajištění se obvykle uvádí 70 % odhadní ceny. S vyšším zajištěním klesá úroková sazba a roste maximální možná výše hypotečního úvěru, některé banky mohou poskytnout až 100 % požadované výše úvěru, pokud klient může ručit dalšími nemovitostmi v požadované odhadní hodnotě. Pokud žadatel nemá další nemovitosti, kterými by mohl ručit, a je dostatečně bonitní, může banka poskytnout vyšší částku hypotečního úvěru, ale požaduje vyšší úrokovou míru.⁶

2.6.5 Bonita klienta

Bonitu klienta lze formulovat jako schopnost dlužníka splácet daný úvěr. Banky požadují, aby finanční zdroje, ze kterých je hypoteční úvěr splácen, byly pravidelně, dlouhodobě udržitelné v dostatečné výši. Pokud klient nedosahuje pravidelně takovýchto příjmů, banka mu neposkytne úvěr. Banka srovnává příjmy žadatele s jeho splátkami a dalšími závazky. Čím více je klient bonitní, tím menší úrokovou sazbu mu banka zpravidla nabídne.⁷

2.7 Státní subvence hypotečního úvěrování

Státní podpory hypotečnímu úvěrování jsou vítaným slevěním finančně náročného pořízení vlastnického bydlení. Obvykle jsou podpory poskytovány mladým lidem. Čerpání hypotečních podpor bývá podmíněno splněním státem daných podmínek. V České republice lze v současné době využívat podpory hypoték pro mladé lidi na starší byty. Čerpání této podpory je omezeno zejména věkem žadatele. Tato podpora není v současnosti poskytována z důvodu nízké průměrné úrokové sazby z hypotečních úvěrů. Této problematice je věnována

⁶ BARDOVÁ, Dagmar; OPLTOVÁ, Radka; PAVELKA, František. *Jak správně na hypotéky*. 1. vyd. Praha: Consultinvest, 1997. 142 s. ISBN 80-901486-5-4.

⁷ SYROVÝ, Petr, ref 5

kapitola 3.5.1.

Tabulka 2.1 poskytuje informace o výši státní podpory za posledních deset let.

Tabulka 2.1 Státní podpora hypotečních úvěrů pro mladé za posledních 10 let.

Období	Státní podpora (p.b.)
1.9.2002 31.1.2003	3
1.9.2003 31.1.2004	2
1.9.2004 31.1.2005	1
1.9.2005 31.1.2006	0
1.9.2006 31.1.2007	0
1.9.2007 31.1.2008	0
1.9.2008 31.1.2009	0
1.9.2009 31.1.2010	1
1.9.2010 31.1.2011	1
1.9.2011 31.1.2012	0

Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Ministerstva pro místní rozvoj ČR⁸

Jak můžeme vidět z tabulky, tak v roce 2002 došlo ke změně data pro stanovení nové výše příspěvku pro následující období. V současnosti Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky stanovuje výši státního příspěvku k prvnímu únoru daného roku.

Dále je v České republice možnost využívat podpory hypoték pomocí daňového odpočtu zaplacených úroků z hypotečního úvěru od základu daně poplatníka viz kapitola 3.5.2.

Na Slovensku existuje pouze jedna podpora hypotečního úvěrování a to státní příspěvek pro mladé, který je poskytován žadateli o příspěvek do věku 35 let na dobu 5 let. V rámci příspěvku pro mladé se banka zavazuje po dobu trvání nároku na příspěvek poskytnout žadateli výhodnější podmínky. Příspěvek se každoročně schvaluje v parlamentu Slovenské republiky v rámci zákona o státním rozpočtu. Podrobněji je tato problematika popsána v kapitole 3.5.3.

2.8 Hypoteční zástavní list

Hypoteční úvěry jsou úvěry dlouhodobé, a proto banky musí hledat dlouhodobé zdroje jejich financování, aby byla rovnováha vyrovnaná. Nástrojem k získání dlouhodobé likvidity na financování hypotečních úvěrů jsou právě hypoteční zástavní listy (HZL). V České

⁸ Podpora hypoték pro mladé lidi na starší byty. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR [online]. [cit. 2012-03-21]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Programy-Dotace/Podpora-hypotek/1>

republike jsou HZL upraveny Zákonem č. 190/2004 Sb. o dluhopisech a dále zákonem č. 591/1992 Sb. o cenných papírech. Zákon o dluhopisech určuje HZL takto: „*dluhopisy, jejichž jmenovitá hodnota a poměrný výnos jsou kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů nebo částí těchto pohledávek (řádné krytí) a popřípadě též náhradním způsobem podle tohoto zákona (náhradní krytí).*“⁹

Na Slovensku je HZL definován podle Zákona č. 530/1990 Zb. o dluhopisech ve znení neskorších predpisov jako dluhopis, kterého jmenovitá hodnota včetně výnosů z něj je řádně krytá pohledávkami banky, nebo pobočkami zahraniční banky z hypotečního úvěru zajištěného záložním právem k nemovitostem, nebo je náhradně krytá a má označení hypoteční zástavní list.¹⁰

Hypoteční úvěry z pohledu banky tvoří aktivní stranu obchodů a HZL pasivní stranu obchodů. HZL mohou vydávat pouze banky a výnosy z emise musí použít na financování hypotečních úvěrů. Držiteli náleží pravidelný výnos ve formě kupónu a v době splatnosti HZL také jmenovitá hodnota tohoto dluhopisu.

HZL představuje velmi kvalitní cenný papír, který je mnohonásobně zajišťován. Zejména je zajištěn zástavním právem k nemovitostem, hypotečními úvěry, kvalitou hypoteční banky a státním bankovním dozorem.

2.9 Lídři na trhu hypotečního úvěrování

V této subkapitole jsou představeny banky, které zároveň působí jako hypoteční banky a které v odvětví hypotečního úvěrování dosahují vysokého tržního podílu.

2.9.1 Představení českých bank

Hypoteční banka, a. s. vznikla v roce 1991 jako univerzální obchodní banka regionálního charakteru pod názvem Agrobanka. V roce 1995 získala oprávnění emitovat hypoteční zástavní listy a tak byla první specializovanou bankou poskytující hypotéky, zároveň se přejmenovala na Českomoravskou hypoteční banku. V roce 2000 se majoritním vlastníkem stala Československá obchodní banka, a. s., čímž byla banka včleněna do silné belgické finanční Skupiny KBC a přejmenována na současný název Hypoteční banka, a. s. Banka dlouhodobě hájí jednu z předních pozic v hypotečním úvěrování a je největším emitentem HZL v České republice. Provozuje síť vlastních poboček a také připravuje hypotéky pro mateřskou ČSOB a další partnery. Dále se snaží banka zakomponovat do své nabídky světové trendy a inovace v oblasti hypotečních úvěrů, posledním takovýmto počinem

⁹ Zákon č. 190/2004 Sb. o dluhopisech, § 28 odst. 1

¹⁰ Zákon č. 530/1990 Zb., o dluhopisech, § 14 odst. 1

byla možnost sjednat si hypoteční úvěr online.¹¹

Česká spořitelna navazuje na tradici Spořitelny české, založené roku 1825. V roce 1992 vznikla Česká spořitelna, a. s. jako univerzální banka. V roce 2000 se Česká spořitelna stala členem Erste Group, silné rakouské finanční skupiny působící ve střední a východní Evropě. Česká spořitelna v rámci Erste Group Bank dosahuje dlouhodobě jedněch z nejlepších výsledků. Banka je zaměřena na drobné klienty, malé a střední firmy, města a obce. Počtem klientů převyšujících 5 milionů je největší bankou na trhu v České republice.¹² Akcie ČS jsou kótovány na parketu RM-SYSTÉM, české burze cenných papírů. Akcie celé skupiny Erste Group Bank jsou duálně kótovány na domácí vídeňské burze a také na pražské burze cenných papírů. V indexu PX k 30.4.2012 má významnou váhu dosahující hodnoty 19,35 %.¹³

Komerční banka vznikla v roce 1990 jako státní instituce. V roce 1992 byla transformována na akciovou společnost. Akcie Komerční banky jsou kótovány na české burze RM-SYSTÉM, české burze cenných papírů a na Burze cenných papírů Praha od transformace banky na akciovou společnost. V indexu PX zaujímá k 30.4.2012 váhu 17,29 %. V roce 2001 stát prodal svou majoritu 60 % podíl silné francouzské finanční skupině Société Générale. Komerční banka působí na českém trhu, jako univerzální banka se řadí podle tržního podílu ke třem největším bankám v ČR, jejich služeb využívá více než 1,55 milionů klientů.¹⁴

2.9.2 Představení slovenských bank

Všeobecná úverová banka vznikla v roce 1990 vyčleněním obchodních činností ze Státní československé banky. V roce 1992 byla banka transformována na akciovou společnost a privatizována v kupónové privatizaci. V roce 2001 koupila od státu majoritní podíl italská banka Banca Intensa a po fúzi s bankou Sanpaolo IMI v roce 2007 vznikla nynější bankovní skupina Intesa Sanpaolo. Banka VÚB je univerzální bankou a na trhu je jedničkou dle tržního podílu, nejvíce se bance daří v segmentu hypotečních úvěrů, ve kterém vede nad ostatními s 46,2 % podílem.

Slovenská spořitelna staví na základech položených už v roce 1819 filiálkami Die Erste. Svou novodobou historii datuje od transformace finančního sektoru roku 1990, kdy získala licenci na provozování univerzální banky. V roce 1994 se stala akciovou společností.

¹¹ Profil. *Hypoteční banka* [online]. [cit. 2012-04-09]. Dostupné z: <http://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/profil/>

¹² Profil České spořitelny. *Hypoteční banka* [online]. [cit. 2012-04-01]. Dostupné z: <http://www.csas.cz/banka/nav/o-nas/profil-ceske-sporitelny-d00014413>

¹³ Burzovní indexy. *Burza cenných papírů Praha* [online]. [cit. 2012-04-12]. Dostupné z: <http://www.pse.cz/Statistika/Burzovni-Indexy/>

¹⁴ Základní informace. *Komerční banka* [online]. [cit. 2012-04-01]. Dostupné z: <http://kb.cz/cs/o-bance/o-nas/zakladni-informace.shtml>

Slovenský stát roku 2001 prodal Slovenskou spořitelnu rakouské finanční skupině Erste Group Bank. V současné době je Slovenská spořitelna jednou z největších komerčních bank na Slovensku s největším tržním podílem vkladů.

Tatra banka byla založena roku 1990 jako první soukromá banka na Slovensku. Nyní je členem finanční skupiny Raiffeisen Bank Group, kde v rámci skupiny dosahuje jedněch z nejlepších výsledků. Tatra banka je univerzální bankou jak pro firemní tak pro individuální klienty. Je třetí největší bankou s tendencí patřit mezi lídry slovenského bankovníctví.

3 Metody hodnocení hypotečních úvěrů

Třetí kapitola se zaměřuje na popsání a vysvětlení metod určených k hodnocení výhodnosti variant hypoték. Jedná se především o metody určené pro posouzení finančních nákladů produktů. Mezi charakterizované metody patří metoda anuitního splácení, posouzení časové hodnoty peněz, daňová úspora, výpočet roční procentní sazby nákladů, celkové nákladovosti a další. Dané metody jsou použity v kapitole Analýza hodnocení vybraných hypotečních úvěrů.

3.1 Porovnání úrokových sazeb

Důležitým parametrem každého úvěru je úroková sazba, za kterou se úvěr poskytuje. Úroková sazba se sjednává mezi klientem a bankou, její výše nebo postup konstrukce její výše se uvádí v úvěrové smlouvě sepsané a podepsané oběma stranami kontraktu. Obvykle se stanovuje individuálně na základě informací o klientovi a řadě dalších vnějších parametrů. Mezi hlavní faktory ovlivňující výši úrokové míry patří bonita klienta, tržní prostředí, fáze hospodářského cyklu, doba splatnosti hypotečního úvěru, velikost bankovní instituce a její tržní podíl daného segmentu, délka fixace úrokové míry a další faktory jako jsou různá očekávání vývoje bazických sazeb, chování spotřebitelů a kroků konkurence.

Na úrokovou sazbu je nutné pohlížet jako na cenu za půjčení finančních prostředků. Tím pádem dlužník preferuje nižší úrokovou míru před vyšší. Při srovnávání úrokových sazeb se musí dodržet určité základní podmínky. Aby srovnání mělo dobrou vypovídající hodnotu, je nutné srovnávat vždy sazby se stejnou dobou splatnosti, dobou fixace, výší půjčených peněz, stejným dlužníkem a shodnou výší zástavy. Při takto dodržení podmínek lze seřadit úrokové sazby nabízené jednotlivými bankami od nejnižší po nejvyšší procentní míru.

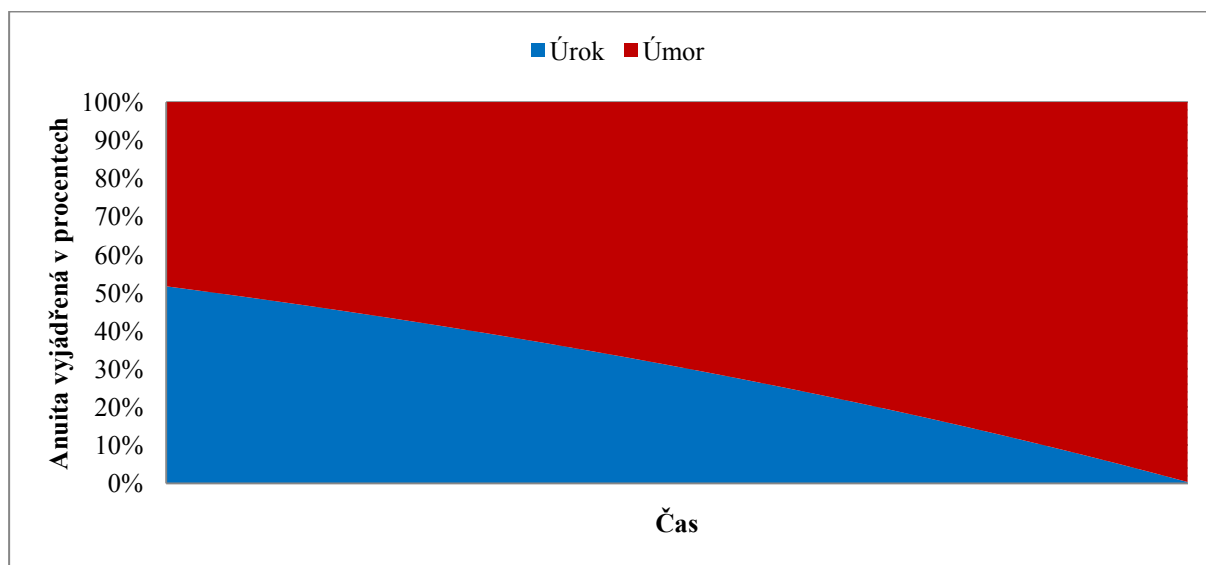
Ačkoli výše úrokové míry patří mezi velmi důležitý faktor pro rozhodnutí o výběru banky a produktu, mělo by se této veličině přistupovat s určitým odstupem a považovat srovnání úrokových měr za informaci druhé jakosti. I nabízená hypotéka s nejnižší úrokovou mírou nemusí být zároveň ta nejvýhodnější. Mnohdy získání nízké úrokové sazby banka podmiňuje sjednáním dalších produktů, které nabízí a které u jiného subjektu trhu mohou klienta vyjít výhodněji. Zpravidla se jedná o sjednání běžného účtu vedeného v domácí měně, životního pojištění, pojištění nemovitosti a dalších služeb, které se liší dle konkrétní banky. Zřetel se musí také klást jak na jednorázové, zpravidla na začátku životnosti hypotečního úvěru účtované, poplatky a pravidelné, obvykle měsíčně se opakující, poplatky. Tyto poplatky mohou velmi ovlivnit výhodnost daného hypotečního produktu. Ve výsledku je možné, že hypotéka s vyšší úrokovou sazbou se nakonec ukáže jako nejvýhodnější varianta. Tímto

problémem se zabývá jedna z následujících subkapitol.

3.2 Srovnání výše anuity

Anuita je pravidelná v přesně určených časových intervalech se opakující stále stejná platba po definovanou dobu. Patří mezi celosvětově nejrozšířenější formu pravidelného splácení hypotečních úvěrů. Anuita v sobě zahrnuje úrok i splátku dluhu - úmor, kde se výše obou složek v průběhu mění. Jak lze vidět v Grafu 3.1 zpočátku z anuity větší částka připadá na úrok a menší část na úmor, tato nerovnováha se v čase mění a ke konci životnosti úvěru na úrok připadá jen malý díl anuity.

Graf 3.1 Složení anuitní splátky hypotečního úvěru ve výši 1 400 000 Kč s dobou splatnosti 20 let a úrokovou mírou 3,64%



Zdroj: Vlastní sestavení

Po dobu fixace anuita dlužníkovi poskytuje jistotu přesné sumy, kterou bance zaplatí. Díky tomu může dlužník plánovat dlouhodobě svou spotřebu. Z toho důvodu se jedná o klienty velmi často vyhledávanou formu splácení.

Pro stanovení roční výše polhůtní anuity ($a_{p.a.}$) lze využít vztahu:

$$a_{p.a.} = \frac{U \cdot i_{p.a.} (1 + i_{p.a.})^n}{(1 + i_{p.a.})^n - 1}, \quad (3.1)$$

kde U představuje výši úvěru, $i_{p.a.}$ zastupuje roční úrokovou sazbu z úvěru vydělenou stem, n je doba splatnosti v letech.

Upravíme-li vzorec (3.1), dostaneme vztah (3.2) pro v praxi obvyklou polhůtní měsíční anuitu ($a_{p.m.}$):

$$a_{p.m.} = \frac{U \cdot \frac{i_{p.a.}}{12} \cdot \left(1 + \frac{i_{p.a.}}{12}\right)^{n \cdot 12}}{\left(1 + \frac{i_{p.a.}}{12}\right)^{n \cdot 12} - 1}, \quad (3.2)$$

kde $n \cdot 12$ je doba splatnosti v měsících.

Z konstrukce rovnic (3.1) a (3.2) vyplývá, že s prodlužující se dobou splatnosti anuita klesá a že s růstem úrokové sazby se anuita zvyšuje. Klient tedy může výši splátky ovlivnit nastavením délky doby, na kterou se zadluží.

Pokud chceme znát výši úroku (U_{r+1}), který připadá na danou anuitu, lze ji vypočíst podle vztahu (3.3):

$$U_{r+1} = \frac{\dot{U}_r \cdot i_{p.m.} \cdot (1 + i_{p.m.})^{n \cdot 12}}{(1 + i_{p.m.})^{n \cdot 12} - 1} \cdot \left[1 - \left(\frac{1}{1 + i_{p.m.}} \right)^{n \cdot 12 - r} \right], \quad (3.3)$$

kde U_{r+1} je výše úroku, $i_{p.m.}$ představuje měsíční úrokovou sazbu vydělenou stem, \dot{U}_r zastupuje nesplacenou část jistiny hypotečního úvěru v čase r , r je doba v měsících od poskytnutí úvěru v čase N .

Úmor dluhu ($\dot{U}M$) důležitou roli při splácení úvěru, snižuje totiž jistinu neboli půjčenou částku. Vyjádřit ho můžeme z rovnice (3.4):

$$\dot{U}M = a_{p.a.} - U_{r+1}. \quad (3.4)$$

Při rozhodování klienta o tom, jakou banku, s jakou fixací úrokové sazby při dané době poskytnutého úvěru má zvolit, výše anuity hraje významnou roli. Dává totiž klientovi šanci si určit, jaký bude mít disponibilní rozpočet po uhrazení splátky hypotečního úvěru po relativně dlouhou dobu trvání splácení, tuto informaci lze získat ze vzorce (3.5):

$$\text{Disponibilní rozpočet} = \text{Čistý měsíční příjem} - a_{p.m.}. \quad (3.5)$$

Jak moc dlužníka splácení anuity zatíží, můžeme vypočíst pomocí vzorce (3.6), výsledek je v procentech:

$$\text{Disponibilní rozpočet} = \frac{a_{p.m.}}{\text{Čistý měsíční příjem}} \cdot 100. \quad (3.6)$$

Klient tedy na základě racionální úvahy preferuje nižší anuitu před vyšší. Anuitní splátka hypotečního úvěru má důležité postavení v rozpočtu dlužníka a mělo by o ní být uvažováno jako o prioritní platbě, jež nesnese odkladu, z tohoto důvodu se doporučuje každé domácnosti pohlížet na ni jako na platbu nezbytnou a vždy placenou včas, aby se klient vyhnul nepříjemně vysokému úroku z prodlení plus případnému poplatku za zvýšené náklady

vznikající bance s touto položkou. V případě neočekávaných událostí jako je propuštění dlužníka ze zaměstnání, odliv zákazníků podnikatele, razantní snížení příjmu, úmrtí jednoho z dlužníků atd. se lze vždy s bankou domluvit na řešení vzniklé situace. Obvykle se řeší prodloužením doby splatností, čímž klesne výše splátky. Jen ve velmi nepříznivé situaci klienta využívá banka zástavního práva a nemovitost prodá a umoří zbylý dluh.

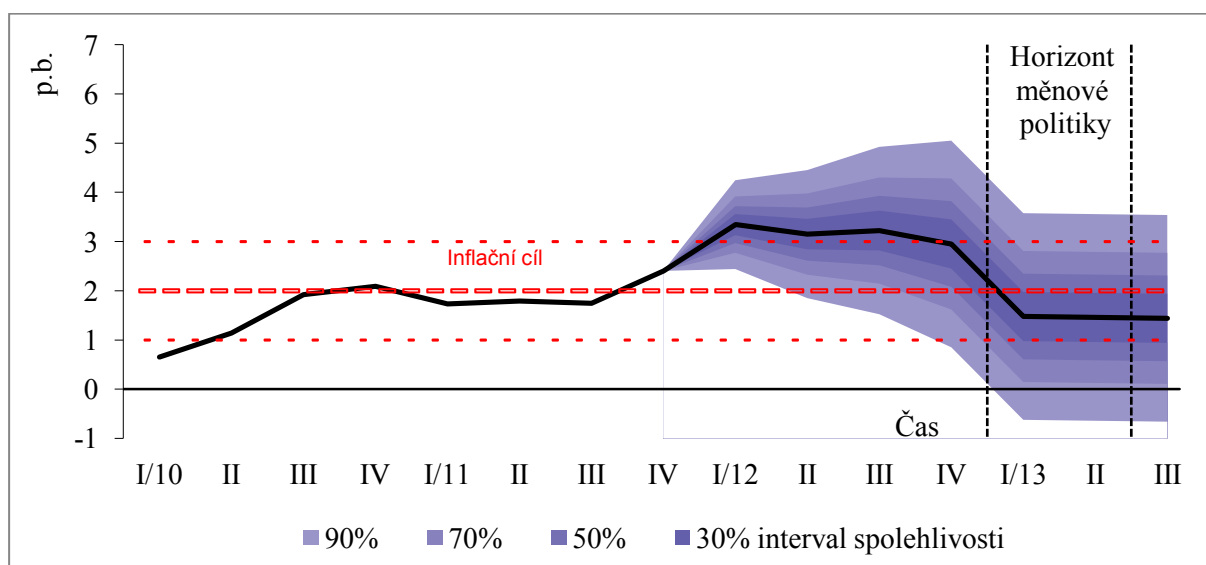
3.3 Vliv inflace a časové hodnoty peněz na anuitní splátku

Pokud chceme hodnotit, zda se žadatelé o hypotéku správně rozhodli pro pořízení si vlastního bydlení na úkor bydlení nájemního, je nutné zvážit faktor časové hodnoty peněz a inflace na anuitní splátku úvěru. Můžeme říci, že široká veřejnost chápe inflaci jako velké zlo, které neustále zdražuje statky a služby. Lidem, kteří spoří, ukrájuje inflace výnosy. Držitelům peněžních prostředků se soustavně znehodnocují jejich úspory. Avšak pokud se člověk stane dlužníkem, může pro něj být inflace výhodná, protože pokud si na začátku roku půjčí bezúročně nějakou částku a po roce ji vrátí věřiteli, zaplatí mu sice stejnou sumu, ale tato suma má po roce nižší hodnotu kvůli působení inflace a dlužník tak realizuje zisk ve výši inflace. Protože meziroční inflace může být v řádech jednotek procent, ale i několika desítek procent a ovlivňuje jí příliš mnoho proměnných, lze ji jen těžko předvídat. Protože dlužníci i věřitelé mají odlišné výhody z vývoje inflace, mají také odlišná očekávání.

O udržování stabilní cenové hladiny se starají centrální banky a pro většinu z nich je primární cíl péče o cenovou hladinu. V rámci Evropského systému centrálních bank mají všechny členské banky nastaven cíl na meziroční inflaci na 2 %, + / -1 p. b. Centrální banky také pravidelně vydávají prognózy budoucího vývoje cenové hladiny. Dle prognózy České národní banky zveřejněné 2. února 2012 se očekává inflace v prvním čtvrtletí roku 2013 ve výši 1,5 % a v druhém čtvrtletí roku 2013 také ve výši 1,5 %. „*Vějířový Graf 3.2 zachycuje nejistotu budoucího vývoje inflace spotřebitelských cen. Nejtmavší pásma kolem středu prognózy odpovídá vývoji, který nastane s 30% pravděpodobností. Rozšiřující se pásma zobrazují postupně vývoj s pravděpodobností 50 %, 70 % a 90 %.*“¹⁵

¹⁵Aktuální prognóza ČNB - Česká národní banka. Česká národní banka [online]. [cit. 2012-03-20]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/cs/menova_politika/prognoza/index.html

Graf 3.2 Prognóza inflace



Zdroj: Aktuální prognóza ČNB¹⁶

Pokud chceme zahrnout inflaci do úvahy o výhodnosti hypotéky splácené anuitními splátkami, je třeba vypočítat současnou hodnotu z budoucích splátek podle vzorce (3.7). K tomuto výpočtu se nejvíce hodí vzorec pro vyjádření současné hodnoty (*PV*) peněžních toků¹⁷:

$$PV = \frac{CF}{(1+i)^t}, \quad (3.7)$$

kde *CF* představuje měsíční peněžní tok, *i* zastupuje roční úrokovou míru, *t* je počet let.

Pro naši potřebu do vzorce za *CF* dosadíme splátku anuity a za *i* dosadíme míru inflace. U takto diskontovaných anuit můžeme pozorovat klesající tendenci současné hodnoty. Pokud klient splácí anuitními splátkami, má zaručenou po dobu celého trvání fixace stejnou výši splátky, ale inflace každý rok snižuje hodnotu této splátky. Vlivem inflace rostou mzdy, což v důsledku znamená, že dlužník snadněji dosáhne příjmu potřebného pro splátku úvěru¹⁸. Pokud by se klient pro hypotéku nerozhodl a dále platil nájem, je situace odlišná. Z důvodu inflace pozorujeme růst cen a tím pádem i růst nájemného. Na vzestup cenové hladiny reaguje i růst mezd. Pro zjednodušení budeme uvažovat, že růst mezd je shodný s výší míry inflace, nájemníkovi tedy roste jak příjem, tak výdej na nájemné. Nájemník tedy zpravidla nemůže

¹⁶ Česká národní banka, ref. 15

¹⁷ DLUHOŠOVÁ, Dana. *Finanční řízení a rozhodování podniku*. 2. vyd. Praha. Ekopress, 2008. 192 s. ISBN 978-80-86929-44-6.

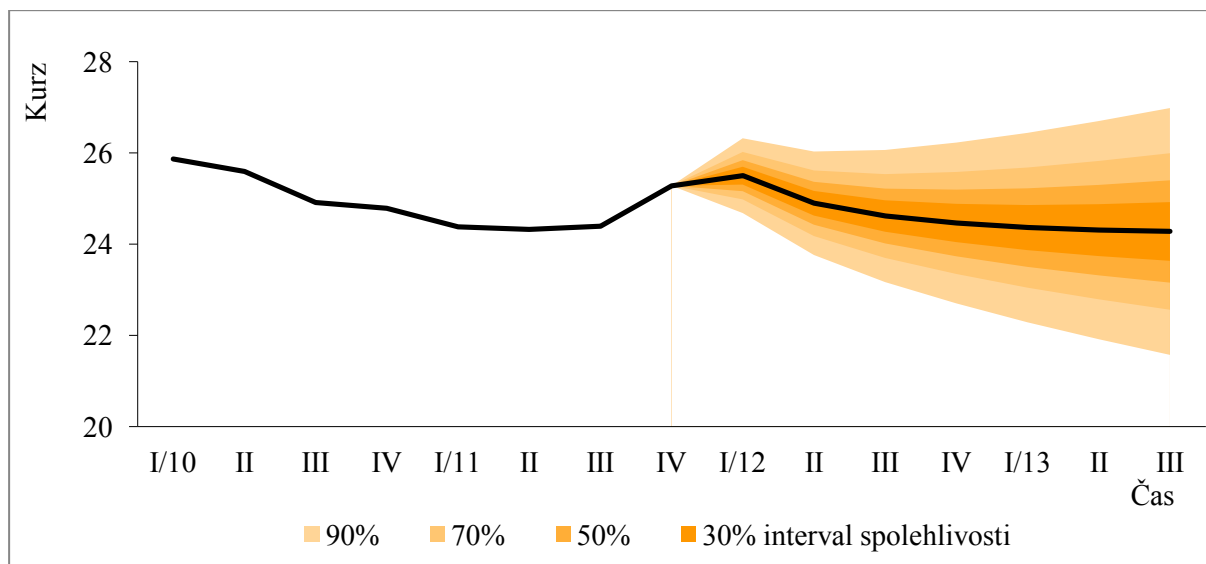
¹⁸ SYROVÝ, Petr, ref. 5

dosáhnout úspory plynoucí z anuitního splácení úvěru. Dlužník navíc získává vlastní majetek (nemovitost), se kterou po splacení může disponovat a i tato nemovitost podléhá inflaci, tudíž lze předpokládat růst její ceny.

3.4 Kurzové riziko

Při zvažování hypotečního úvěru je třeba dbát na to, v jaké měně si úvěr bereme, respektive kurzové riziko hrozí pouze v případě, že si úvěr nebere v domácí měně. Kurzové riziko charakterizujeme jako kvantifikovanou míru nejistoty změny kurzu. Při čerpání úvěru banka poskytne požadovanou částku v aktuálním kurzu, získáme tak celou sumu za kurz k určitému datu. Avšak když úvěr splácíme, tak jej splácíme v budoucnosti a kurz může být jiný. V případě, že kurz vzroste, musíme vynaložit více peněžních prostředků na jednotku druhé měny. V takovém případě hovoříme o kurzové ztrátě. V případě, že kurz klesne, zaplatíme méně peněžních prostředků za jednotku druhé měny, tehdy realizujeme kurzový zisk. Česká národní banka pravidelně vydává prognózy o vývoji měnového kurzu. V prognóze z 2. února 2012 Česká národní banka odhaduje kurz k 1. únoru 2013 na 24,3 CZK/EUR.

Graf 3.3 Prognóza kurzu



Zdroj: Česká národní banka¹⁹

¹⁹ Česká národní banka, ref. 15

3.5 Státní podpora hypotečního úvěrování

Většina států vyspělých ekonomik nějakým způsobem podporuje vlastnické bydlení. Podpora bydlení je prosazována v každém státě odlišně a v různé výši. Obvykle se zaměřuje na mladé lidi.

3.5.1 Podpora hypoték pro mladé lidi v České republice

Česká republika poskytuje podporu k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let, dle nařízení vlády č. 249/2002 Sb. Pro naše potřeby se budeme zabývat státní podporou pro mladé. Žadatel o podporu musí splňovat tyto podmínky dle nařízení vlády:

- nedovršit věku 36 let v roce podání žádosti,
- nebýt vlastníkem nebo spoluvlastníkem rodinného domu či bytu,
- musí uplynout nejméně 2 roky od nabytí vlastnictví bytu nebo rodinného domu prvním vlastníkem,
- byt nebo rodinný dům se nachází na katastrálním území České republiky.

Výše podpory na příští rok se stanovuje v únoru na základě průměrné sazby z hypotečních úvěrů v ČR v minulém roce. Příspěvek je stanoven, jako počet procentních bodů vztahených k jednotlivým rozmezím průměrné úrokové sazby hypoték minulého roku viz Tabulka 3.1. Písemnou žádost o poskytnutí příspěvků předkládá žadatel hypoteční bance nejdříve v den uzavření smlouvy a nejpozději v den započetí čerpání úvěru, k němuž je podpora požadována. Později žádost nelze podat.

Příspěvek je poskytován do maximální výše hypotečního úvěru, která byla nařízením vlády stanovena pro rodinný dům 1 500 000 Kč a pro byt 800 000 Kč. Pokud je hypotéka větší, příspěvek se vypočítává pouze z limitní výše.

Tabulka 3.1 Výše příspěvku pro mladé dle úrokové sazby

Průměrná úroková sazba hypotečních úvěrů	Výše státního příspěvku
Nad 8 %	4 p. b.
7 až 8 %	3 p. b.
6 až 7 %	2 p. b.
5 až 6 %	1 p. b.
Pod 5 %	0 p. b.

Zdroj: Vlastní zpracování na základě údajů z Nařízení vlády 32/2004 Sb.

Výše státní podpory se zjišťuje jako rozdíl mezi anuitou vypočtenou s úrokovou sazbou dohodnutou s bankou a anuitou vypočtenou s úrokovou sazbou dohodnutou s bankou

sníženou o počet procentních bodů státní dotace. U hypotečního úvěru, jehož doba splatnosti je delší než deset let, je nutno přepočíst příspěvek pro dobu deseti let. Je-li doba splatnosti kratší než deset let, musí se příspěvek přepočíst pro dobu deseti let. Stanovený příspěvek v procentních bodech je stejný od doby sjednání výše úrokové sazby ve smlouvě. Příspěvek je stejný po dobu pěti let, nejdéle však po první změnu úrokové sazby. V době změny se zjistí nová výše podle aktuální výše státního příspěvku vyhlášeného Ministerstvem pro místní rozvoj České republiky. Žadatel o hypotéku tedy musí řešit dilema, zda požádat o státní podporu a platit tak bance vyšší poplatek za vedení úvěrového účtu, pokud je aktuální dotace nulová. Toto rozhodnutí se musí učinit v okamžiku podepsání úvěrové smlouvy. Jako hlavní parametry pro rozhodnutí považujeme dobu fixace a dobu životnosti hypotečního úvěru.

Výši měsíční státní podpory ($SP_{p.m.}$) vypočítáme dle vztahu (3.8):

$$SP_{p.m.} = \frac{U_p \cdot \frac{i_{p.a.}}{12} \cdot \left(1 + \frac{i_{p.a.}}{12}\right)^{1012}}{\left(1 + \frac{i_{p.a.}}{12}\right)^{1012} - 1} - \frac{U_p \cdot \frac{i_{p.a.} - p}{12} \cdot \left(1 + \frac{i_{p.a.} - p}{12}\right)^{1012}}{\left(1 + \frac{i_{p.a.} - p}{12}\right)^{1012} - 1}, \quad (3.8)$$

kde U_p je výše úvěru na kterou se vztahuje státní podpora, hodnota se pohybuje v intervalu $(0; 1500000>$ pro rodinný dům nebo $(0; 800\,000>$ pro byt, p zastupuje roční státní podpora v p. b.

3.5.2 Daňová úspora v České republice

Česká republika podporuje hypoteční úvěry také pomocí daňového odpočtu zaplacených úroků od základu daně poplatníka, který hypoteční úvěr splácí. Tento daňový odpočet se řídí Zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů²⁰. Od základu daně se odečte částka, která se rovná úrokům z hypotečního úvěru zaplaceným ve zdaňovacím období. Pro uplatnění daňového odpočtu musí poplatník použít jím čerpaný hypoteční úvěr na zajištění bytových potřeb. „Bytovými potřebami pro účely zákona se rozumí zejména:

- *výstavba bytového domu, rodinného domu, bytu podle zvláštního právního předpisu nebo změna stavby,*
- *koupě pozemku za předpokladu, že na pozemku bude zahájena výstavba bytové potřeby do čtyř let od okamžiku uzavření úvěrové smlouvy nebo koupě pozemku v souvislosti s pořízením bytové potřeby,*
- *koupě bytového domu, rodinného domu včetně rozestavěné stavby těchto domů*

²⁰ Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, § 15 odst. 3 až 4

nebo bytu.²¹

Pokud účastníky smlouvy o hypotečním úvěru je více zletilých osob, může si odpočet ve svém daňovém přiznání uplatnit pouze jeden poplatník, anebo všichni poplatníci rovným dílem. Úhrnná částka úroků, o které se snižuje základ daně ze všech úvěrů poplatníků, nesmí za zdaňovací období překročit částku 300 000 Kč. Pokud poplatník splácí úroky jen po část roku, nesmí uplatňovaná suma překročit jednu dvanáctinu maximální roční výše odpočtu.

Měsíční daňovou úsporu ($DÚ$) zjistíme ze vztahu (3.9):

$$DÚ = \left[\left(J \cdot \frac{i}{12} \right) - SP_{p.m.} \right] \cdot T, \quad (3.9)$$

kde J je jistina, T je sazba daně z příjmu, $SP_{p.m.}$ je měsíční státní podpora.

Chceme-li znát roční daňovou úsporu, musíme sečíst časově příslušné měsíční daňové úspory. Protože poměr úroku a úmoru se v čase mění, úrok se snižuje s rostoucí délkou splácení, i daňová úspora se s přibývajícím dobou splácení bude snižovat.

3.5.3 Podpora hypoték na Slovensku

Slovensko poskytuje pouze jedinou podporu, která se vztahuje jen na mladé lidi od 18 do 35 let věku. Dlužníkovi ze smlouvy o hypotečním úvěru, který je fyzickou osobou přísluší podle podmínek stanovených Zákonem o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov č. 483/2001 Z. z. státní příspěvek ze státního rozpočtu Slovenské republiky. Státním příspěvek představuje procentní bod, o který stát snižuje výši úrokové sazby vyplývající ze smlouvy o hypotečním úvěru. Státní příspěvek se určuje vždy na kalendářní rok zákonem o státním rozpočtu pro příslušný rok. Státní příspěvek pro rok 2012 stejně jako v roce minulém činí 2 p. b. Hypoteční banka se zavazuje, že dlužníkovi s nárokem na státní příspěvek sníží úrokovou sazbu určenou ve smlouvě o hypotečním úvěru o stejném objemu peněžních prostředků, na který se vztahuje příspěvek. Snížení úrokové sazby musí být ve stejné výši jako státní příspěvek, ale ne vyšší než 1 p. b. Slovenská podpora hypoték pro mladé se tedy skládá ze dvou částí a to z příspěvku státu a příspěvku banky.

Žadatel o hypoteční úvěr, při podání žádosti o státní příspěvek, musí splňovat skutečnost, že jeho průměrný měsíční příjem vypočítaný z příjmu za předcházející kalendářní rok byl nejvýše do 1,3 násobku průměrného měsíčního nominálního výdělku v národním hospodářství Slovenské republiky zjištěného Štatistickým úradom Slovenskej republiky za poslední kalendářní čtvrtrok. Pokud jsou žadateli manželé, platí pro ně hranice 2,6 násobek

²¹ Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, § 15 odst. 3, písm. a), b), c)

průměrného měsíčního nominálního výdělku viz kapitola 4.8.3. Hranice pro více spoludlužníků se stanoví součinem počtu spoludlužníků a hodnoty 1,3.

Státní příspěvek se poskytuje na hypoteční úvěr na jednu nemovitost určenou k bydlení. Maximální hodnota, na kterou se státní příspěvek čerpá je zákonem nastavena na 50 000 € (1 264 000 Kč). Státní příspěvek pro mladé se uděluje vždy jen na jednu smlouvu o hypotečním úvěru a jen na dobu pěti let.

Zákon zaručuje příjemci státního příspěvku také další užitečné podmínky a výhody. Po dobu pěti let, rozumějme dobu trvání státního příspěvku, se dlužníkovi umožňuje splatit mimořádnou splátku hypotečního úvěru bez poplatku. Dále se dlužníkovi umožňuje dočasné odložení splácení jistiny z hypotečního úvěru, dlužník je tedy povinen hradit jen úroky. Hypoteční banka se také zavazuje, že pokud se narodí klientovi dítě a klient o tom včas vyrozumí banku a doloží rodný list dítěte, umožnit snížit měsíční splátku až o polovinu nebo odložit splátku jistiny až na dobu 24 měsíců.

Slovenský příspěvek pro mladé na hypoteční úvěr představuje velmi výrazné snížení nákladů po dobu prvních pěti let splácení. Podpora se zaměřuje na mladé lidi, ze začátku splácení představuje velmi výrazné snížení nákladů na pořízení si vlastního bydlení. Zaměřuje se na dlužníky s průměrnými anebo lehce podprůměrnými příjmy. Zahrnuje v sobě tedy sociální charakter podpory a přikazuje bankám poskytovat výhodnější podmínky pro dlužníky. Banka má právo se rozhodnout, zda na pro ni regulované a méně výhodné podmínky přistoupí, nicméně neúčast na státní podpoře by způsobovala konkurenční nevýhodu, proto banky se státem spolupracují.

3.6 Celkové finanční náklady

Celkové finanční náklady z hypotečního úvěru představují sumu veškerých finančních nákladů spojených se získáním úvěru poníženu o součet finančních výnosů.

Mezi finanční náklady řadíme nejrozumnější poplatky, jak jednorázové, tak pravidelné a úroky. Finanční výnosy charakterizujeme jako různá zvýhodnění, úspory a státní podpory spojené s hypotečním úvěrem.

Celkové finanční náklady hypotečního úvěru ($CFN_{HÚ}$) můžeme spočítat ze vzorce (3.10):

$$CFN_{HÚ} = \sum N_{HÚ} - \sum V_{HÚ}, \quad (3.10)$$

kde $N_{HÚ}$ zastupuje poplatky spjaté s hypotékou, $V_{HÚ}$ jsou výnosy spjaté s hypotékou.

Pro lepší objektivitu výsledků lze jednotlivé hodnoty nákladových i výnosových

položek takzvaně diskontovat, tedy odúročit, dostaneme poté výsledky v současné hodnotě. Takto upravené údaje mají mnohem vyšší vypovídací hodnotu.

Pro dlužníka je vždy žádoucí získat úvěr, za co možná nejvýhodnějších podmínek a za jednu z nejdůležitějších považujeme výši nákladů spojených s úvěrem. Pokud máme k dispozici více nabídek se stejnými hlavními parametry, mezi něž patří doba splácení a výše úvěru, určíme nejvýhodnější variantu právě nabídku s nejnižšími celkovými finančními náklady.

3.7 Roční procentní sazba nákladů

Velmi významný ukazatel pro srovnávání jednotlivých variant půjček a úvěrů je roční procentní sazba nákladů (dále jen RPSN). V ukazateli RPSN je vyjádřen podíl z dlužné částky, který musí dlužník zaplatit věřiteli za jeden rok. Výpočet můžeme provést pomocí vzorce (3.11), který odpovídá Zákonu 145/2010 Sb., o spotřebitelském úvěru a o změně některých zákonů. Rovnice pro výpočet je:

$$\sum_{K=1}^m \frac{A_K}{(1+i_s)^{t_K}} = \sum_{K'=1}^{m'} \frac{A'_{K'}}{(1+i_s)^{t_{K'}}}, \quad (3.11)$$

kde K představuje pořadové číslo úvěru stejné osobě, K' je číslo splátky; A_K je výše úvěru číslo K ; $A'_{K'}$ je výše splátky číslo K' ; m je číslo posledního úvěru; m' je číslo poslední splátky; t_K je interval, vyjádřený v letech, ode dne půjčky č. 1 do termínů následných půjček č. 2 až m ; $t_{K'}$ je interval, vyjádřený v letech, ode dne půjčky č. 1 do termínů splátek nebo úhrad poplatků č. 1 až m' ; i_s je roční procentní sazba nákladů na spotřebitelský úvěr.

Rozpočet RPSN lze provádět pomocí iterativní metody, která je založena na postupném dosazování hledané sazby, při které se pravá a levá strana rovnice rovná.²² Aplikace vzorce pro výpočet je poněkud obtížná, proto lze použít jednodušší variantu a to výpočet pomocí funkce míry výnosnosti v programu Microsoft Excel nebo úvěrové kalkulačky dostupné na serveru České obchodní inspekce²³.

V ukazateli se zohledňuje časová hodnota peněz, veškeré poplatky a další platby spojené s úvěrem a to i mimořádné nebo jednorázové, z tohoto důvodu se jedná o optimální finanční nástroj pro porovnání nabídek. Pokud známe RPSN u daného úvěru, lze říci, že takovou máme úrokovou míru a poplatky jsou nulové.

U hypotečních úvěrů se ze zákona nemusí uvádět hodnota RPSN tak jako

²² RADOVÁ, Jarmila; DVOŘÁK, Petr; MÁLEK, Jiří. *Finanční matematika pro každého*. 7. vyd. Praha: Grada Publishing, 2009. 293 s. ISBN 978-80-247-3291-6.

²³ Česká obchodní inspekce - Než si vezmete spotřebitelský úvěr. *Česká obchodní inspekce* [online]. [cit. 2012-04-13]. Dostupné z: <http://www.coi.cz/cs/spotrebitel/nez-si-vezmete-spotrebitelsky-uver.html>

u spotřebních úvěrů. Je tedy na klientovi, aby si výpočet provedl sám ve vlastním zájmu a porovnal tak nabídky, kdy ta s nejnižší RPSN je nejvýhodnější.

3.8 Koeficient navýšení

Dalším nástrojem, pomocí kterého můžeme zjistit nejvýhodnější nabídku, je koeficient navýšení. Koeficient navýšení se používá především při posuzování výhodnosti leasingu, nicméně se hodí i pro posouzení úvěrů. Pro zjištění koeficientu navýšení u hypotečních úvěrů použijeme vztah (3.12):

$$\text{Koeficient navýšení} = \frac{\sum \text{Splátek včetně poplatků}}{U}, \quad (3.12)$$

kde U je výše úvěru.

Mezi hlavní přednosti koeficientu navýšení patří jeho jednoduchost výpočtu a tím pádem i časová nenáročnost. Jako negativum koeficientu navýšení se považuje nerespektování časové hodnoty peněz. Pro zohlednění časové hodnoty peněz je třeba diskontovat jednotlivé výše splátek včetně poplatků, sumu takto diskontovaných plateb dosadíme do čitatele zlomku. Kritériem pro posouzení více koeficientů navýšení je jejich výše. Čím je hodnota koeficientu vyšší, tím je hypoteční úvěr méně výhodný a naopak.

4 Analýza hodnocení vybraných hypotečních úvěrů

Tato kapitola se zabývá použitím jednotlivých metod popsanych v kapitole 3. Metody hodnocení se aplikují na jasně definovaný modelový příklad, tak aby byl postupně a systematicky vyřešen a aby se na základě výsledků formulovalo doporučení a závěry, které k němu vedly.

4.1 Modelový příklad

Mladý manželský pár se po několikaletém bydlení v pronájmu rozhodl ke koupi vlastního staršího rodinného domu. Oba dva pochází z československého pohraničí, muž je Čech z Velkých Karlovic a jeho žena Slovenka z nedalekého Makova. Dosud nejsou rozhodnutí, zda budou žít v České republice nebo Slovenské republice a shodují se v tom, že posouzení ceny pořízení vlastního bydlení může ovlivnit rozhodnutí, ve kterém státě budou žít.

Ke koupi je jim nabízen starší rodinný dům v ceně 2 000 000 Kč (79 113,93 €) nacházející se ve Velkých Karlovicích, rovněž jim je nabízen srovnatelný rodinný dům v nedalekém slovenském Makově také za cenu 79 113,93 € (2 000 000 Kč). Kupní ceny jsou shodné s odhadními. Disponují úsporami ve výši 600 000 Kč (23 734,18 €). Mají v plánu si vzít hypoteční úvěr u české nebo slovenské banky na 20 let a zadlužit se. Výše úvěru činí 1 400 000 Kč (55 379,75 €). Manželé preferují anuitní splácení s tříletou nebo pětiletou fixací. Chtějí využít státní politiky na podporu bydlení, pokud splňují požadavky. Upřednostňují nízké úrokové sazby a poplatky před blízkostí pobočky banky a dalšího komfortu poskytovaného bankami. Hodlají využít aktuálních akčních nabídek a slev. Pokud bude mít na výhodnost úvěru vliv využívání běžného účtu u určité banky, zřídí si jej. Případné další náklady ve formě poplatků spojené s vedením běžného účtu nemají vliv na modelový příklad. Muž ve věku 25 let je podnikatel vlastníci malou firmu orientovanou na těžbu dřeva, kde jeho čistý měsíční příjem činí 21 000 Kč (831 €). Žena ve věku 24 let je podnikatelka podnikající v oblasti vedení účetnictví, daňové evidence a daňového poradenství, její čistý měsíční příjem činí 19 000 Kč (752 €). Své příjmy mohou doložit na základě dvou posledních daňových přiznání. Obě malé firmy mají zákazníky z České i Slovenské republiky. Služeb stavebních spořitelen nechtějí využít. Od nutného životního pojištění žadatele a pojištění nemovitosti je abstrahováno. Údaje jako výše úrokových sazeb, poplatků a další informace potřebné pro vyhodnocení výhodnosti se zjistí z internetových stránek jednotlivých bank nebo na jejich infolince.

Cílem je doporučit optimální hypotéku pro pořízení vlastního bydlení, na základě

jejich požadavků a možností.

Pro přepočítání mezi měnami je použit kurz 25,28 CZK/EUR, zjištěný v kurzovním lístku zveřejněném Českou národní bankou dne 1. prosince 2011. Protože úrokové sazby a podmínky jednotlivých bank vychází z prosincových nabídek, je pro přepočítání zvoleno toto datum. Výpočty jsou v Českých korunách pro zřetelnější porovnání. Protože obě centrální banky Česká národní banka i Národná banka Slovenska, potažmo Evropská centrální banka, jsou členy Evropského systému centrálních bank, mají tedy společný hlavní cíl, péči o cenovou stabilitu. Centrální banky cílí inflaci na 2 %, + / - 1 p.b. Z tohoto důvodu bude počítáno s nominálním devizovým kurzem a inflační cíl se použije k výpočtům pro zjištění současné hodnoty budoucích peněžních toků.

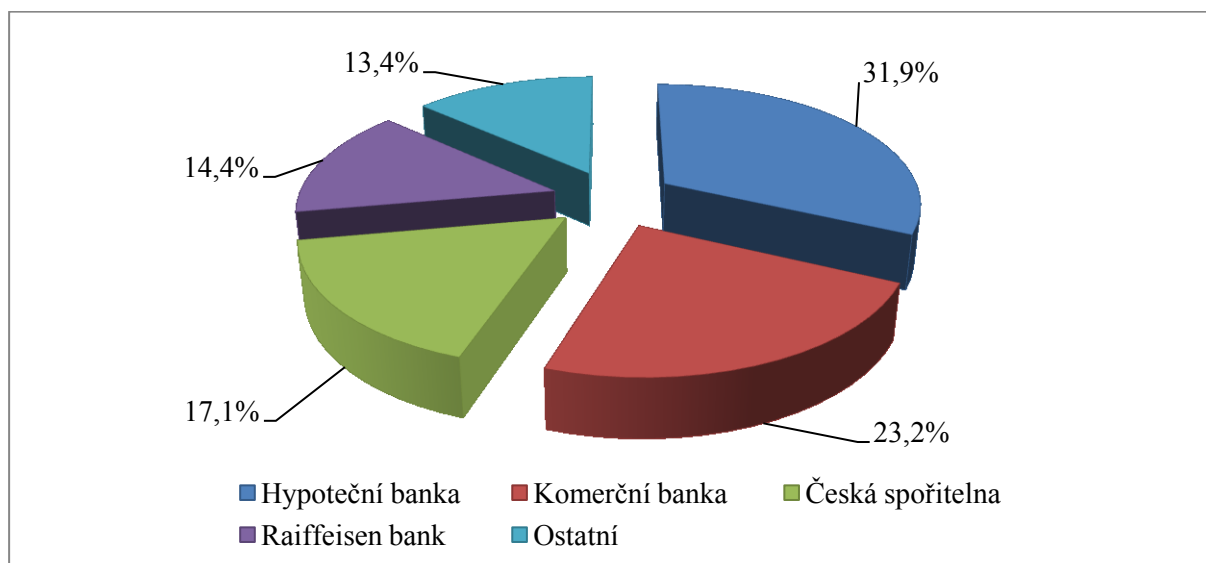
4.2 Vybrané produkty z České republiky určené ke komparaci

V České republice byly pro účely srovnání vybrány produkty tří bank, které mají v oblasti hypotečních úvěrů vedoucí postavení na tržním podílu. Vzorek tří nejúspěšnějších poskytovatelů hypoték, byl vybrán proto, aby výsledky komparace nebyly zkresleny bankami, které s nabídkou hypotečních úvěrů nemají dostatečnou zkušenost a které pro prosazení se na hypotečním trhu nabízejí neúměrně levné úvěry.

Hypoteční úvěry v České republice nabízí sedmnáct bank. Jak je patrné z Grafu 4.1 největší téměř třetinový podíl poskytnutých hypoték připadá na Hypoteční banku. Druhý největší poskytovatel je Komerční banka s 23,2 procentním podílem a třetí je Česká spořitelna s 17,1 % a čtvrté místo přísluší Raiffeisen bance s 14,4 %. Zbytek trhu se dělí o 13,4 %. Hypoteční bance přísluší velmi silná pozice na hypotečním trhu s 8,7 % náskokem před konkurencí. Údaje o tržních podílech jsou vzaty z Výroční zprávy 2010 Hypoteční banky²⁴, novější data nejsou k dispozici.

²⁴ Výroční zpráva 2010. Hypoteční banka [online]. [cit. 2012-02-12]. Dostupné z: http://www.hypotecnibanka.cz/_SYS_/FileStorage/download/vyrocnizpravy1/Vyrocnizprava%202010_Hypotecni%20banka_oprava.pdf

Graf 4.1 Podíl bank na českém hypotečním trhu.



Zdroj: Vlastní zpracování na základě údajů z Výroční zprávy 2010 Hypoteční banky, a. s.²⁵

Klienti si mohou vybírat produkty nabízené pestrkou škálou hypotečních ústavů na trhu s dobře rozvinutou konkurencí. Klient má také možnost využít státní podporu hypoték pro mladé lidi na starší bydlení. Žadatelé musí být méně než 36 let, rodinný dům nebo byt, na který si hypoteční úvěr bere, musí být minimálně dva roky starý, podpora je poskytována na úvěr na byt do výše 800 000 Kč, při úvěru na rodinný dům do výše 1 500 000 Kč, na částku převyšující hodnoty dané nařízením vlády 32/2004 Sb. se podpora nevztahuje a zároveň se žadatel musí stát sám nebo s manželkou jediným vlastníkem nemovitosti. Žadatelé, který splní podmínky, je vyplacena podpora ve výši jednoho až čtyř procentních bodů nad hranici 5 % tvořené průměrnou sazbou úroků. Je-li průměrná úroková sazba zjišťovaná Ministerstvem pro místní rozvoj ČR nižší než 5 %, je státní podpora nulová.²⁶ V roce 2011 byla průměrná sazba úroků nižší než 5 %²⁷, tím pádem byla státní podpora nulová. Pro rok 2012 Ministerstvo místního rozvoje ČR vyhlásilo nulovou státní podporu²⁸. Ve výpočtech proto není podpora nijak zahrnuta. Česká republika podporuje hypoteční úvěry na bydlení také svou daňovou politikou, fyzická osoba má nárok na snížení základu daně o úroky zaplacené z hypotéky, existuje zde však maximální výše 300 000 Kč na rok a na měsíc přesně jedna dvanáctina této částky.

²⁵ Výroční zpráva 2010. Hypoteční banka. ref. 24

²⁶ Nařízení vlády č. 249/2002 Sb. o podmínkách poskytování příspěvků k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let ve znění pozdějších předpisů

²⁷ Hypoindex vývoj - Hypoindex.cz. *Hypoindex.cz* [online]. [cit. 2012-02-012]. Dostupné z: <http://www.coi.cz/cs/spotrebitel/nez-si-vezmete-spotrebitelsky-uver.html>

²⁸ Podpora hypoték pro mladé lidi na starší byty, Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, ref. 8

4.2.1 Hypoteční úvěr do 70 %

Hypoteční banka, která je jedinou specializovanou bankou na hypoteční úvěry, nabízí širokou škálu hypotečních úvěrů, každý si tedy může vybrat takovou hypotéku, která bude nejvíce vyhovovat. Hypoteční úvěr do 70 %, jak název napovídá, je poskytován maximálně do výše 70 % odhadní ceny nemovitosti. Úvěr se poskytuje na minimální výši 300 000 Kč, maximální výše není omezena, pouze je limitována schopností žadatele splácet. Základní úroková sazba s fixací na pět let činí 3,84 % p.a., při fixaci na tři roky 3,94 % p.a. Pokud si klient zřídí nebo už využívá běžný účet u partnerské banky ČSOB, dostane slevu z úrokové sazby 0,2 p.b. Jako jediná banka na trhu umožňuje vyřízení hypotéky on-line prostřednictvím webových stránek. Při takto vyřízené žádosti dostane klient slevu 0,05 p.b. z úrokové sazby. Této možnosti naši manželé nevyužijí, protože preferují osobní setkání s hypotečním specialistou. Při uzavření smlouvy na životní a pojištění z nemovitosti banka odmění klienta slevou 0,15 % z úrokové sazby. Za odhad rodinného domu si banka účtuje jednorázový poplatek 4 500 Kč. Za zpracování žádosti o hypoteční úvěr klient zaplatí 0,6 % z poskytnutého úvěru, maximálně však 20 000 Kč. Za vedení úvěrového účtu je poplatek 150 Kč měsíčně plus dalších 70 Kč měsíčně za správu státní podpory pro mladé. Klient určitě ocení, že za měsíční zaslání výpisu z úvěrového účtu na e-mail banka nepožaduje poplatek.

4.2.2 Hypoteční úvěr Klasik

Komerční banka, která patří do tak zvané velké trojky univerzálních bank v České republice, nabízí hypoteční úvěry až do 100 % výše odhadní ceny. Pro náš modelový příklad byl vybrán produkt Hypoteční úvěr Klasik, který umožňuje poskytnutí úvěru až na 85 % odhadní ceny. Minimální hodnota úvěru je nastavena na 200 000 Kč, maximální výše není omezena, pouze je limitována hodnotou nemovitosti a bonitou klienta. Při fixaci úrokové sazby na tři roky činí úroková sazba 3,49 % p.a. a při pětileté fixaci 3,49 % p.a. Za odhad nemovitosti klient zaplatí 4 500 Kč. Poplatek za vyřízení úvěru je účtován v částce 2 900 Kč. Za měsíční správu a vedení účtu je klientovi účtováno 150 Kč, správu státní podpory banka poskytuje zdarma. Klientu banka nabízí snížení úrokové sazby při uzavření životního pojištění u Komerční pojišťovny, a. s. Jako podmínku pro získání úvěru banka klade požadavek mít korunový běžný účet u Komerční banky pro fyzické osoby vedený po celou dobu trvání hypotečního úvěru. Za měsíční zaslání výpisu z úvěrového účtu na e-mail banka nepožaduje poplatek.

4.2.3 Hypotéka České spořitelny

Česká spořitelna, jako jedna ze tří největších univerzálních bank, poskytuje hypoteční

úvěry. Hypotéku poskytuje i na 100 % hodnoty nemovitosti, minimální částka není stanovena. Úroková sazba je shodná jak u fixace na pět let, tak i u fixace na tři roky a činí 3,105 % p.a. V případě, že klient aktivně využívá svůj Osobní účet České spořitelny, ze kterého splácí hypotéku, dostane slevu 0,50 % z úrokové sazby, sazba po slevě činí 3,09 % p.a. Banka neúčtuje žádné poplatky za vyřízení hypotečního úvěru. Klient dále může využít úrokové zvýhodnění 0,3 % z úrokové sazby za garanci, že bude u ČS splácet úvěr po celou dobu jeho životnosti, klient tak přijde o možnost přestoupit po skončení doby fixace k jiné bance a bude muset splácet úvěr nadále u ČS, i když to pro něj v té době nebude nejvýhodnější z hlediska výše úrokové sazby. Poplatek za vyhotovení odhadu nemovitosti bankou činí u rodinného domu 4 900 Kč. Měsíční poplatek za vedení účtu vyjde klienta na 150 Kč a při správě státní podpory pro mladé na dalších 50 Kč. Za měsíční zaslání výpisu z úvěrového účtu na e-mail banka také nepožaduje poplatek.

Souhrnná data o jednotlivých produktech jsou uvedena v Tabulce 4.1.

Tabulka 4.1 Souhrnný přehled o produktech z ČR

	Hypoteční banka	Komerční banka	Česká spořitelna
Výše hypotečního úvěru (Kč)	1 400 000	1 400 000	1 400 000
Úroková sazba fixace na 5 let (% , p.a.)	3,64	3,69	3,09
Úroková sazba fixace na 3 roky (% , p.a.)	3,74	3,49	3,09
Poplatek za zpracování úvěru (Kč)	8 400	2 900	0
Odhad nemovitosti (Kč)	4 500	4 500	4900
Správa a vedení úvěrového účtu (Kč)	150	150	150
Popl. za správu státní podpory měsíčně (Kč)	70	0	50
Výpis z účtu měsíčně - elektronicky (Kč)	Zdarma	Zdarma	Zdarma
Doba splácení (měsíce)	240	240	240

Zdroj: vlastní zpracování

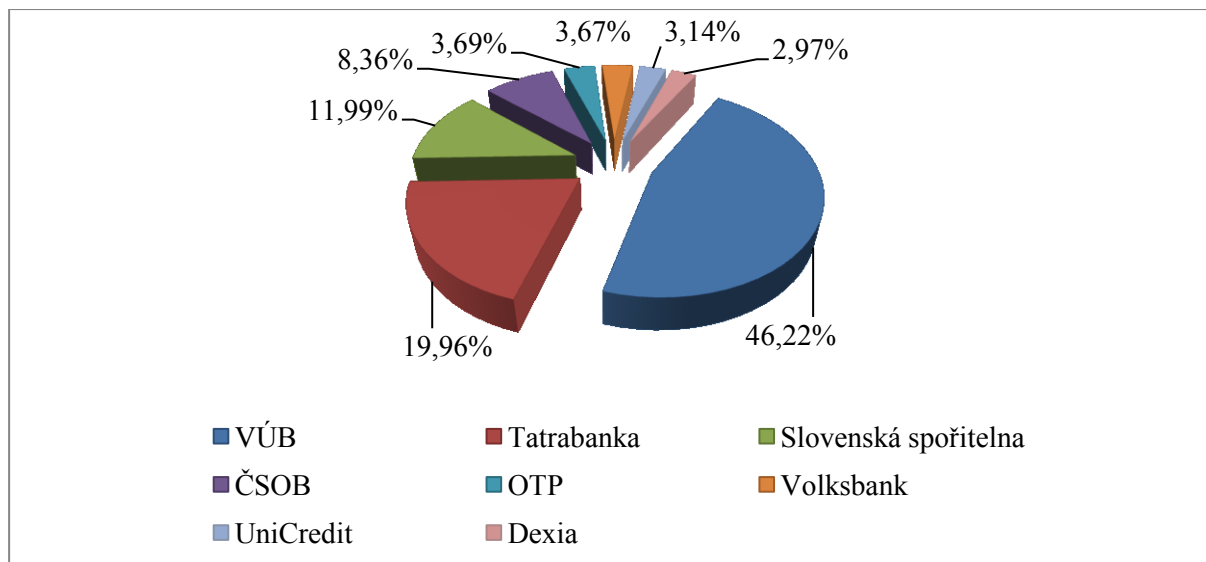
4.3 Vybrané produkty ze Slovenské republiky

Ze Slovenské republiky byly vybrány produkty tří bank, s největším tržním podílem v oblasti hypotečního úvěrování. I na Slovensku byly vybrány banky stojící na pomyslných stupních vítězů z důvodu zkoumání, co možná nejvíce relevantního a reprezentativního vzorku, jejichž hypotečních služeb využívá větší část slovenské populace.

Národní banka Slovenska v minulosti udělila licenci na poskytování hypotečních úvěrů osmi bankám. Lídrem na trhu je Všeobecná úverová banka (dále jen VÚB) s 46,22 % podílem. Druhá nejúspěšnější banka v tomto segmentu Tatra banka hájí svou pozici s 19,96 % podílem, ztrácí tak na jedničku na trhu 26,26 %. Podíl třetího účastníka trhu Slovenské

spořitelny je 11,99 %. Jak lze vidět z Grafu 4.2 další významnější podíl má už jen ČSOB s 8,36 %, ostatní subjekty se podílí přibližně po třech procentech.

Graf 4.2 Podíl bank na slovenském hypotečním trhu.



Zdroj: vlastní zpracování na základě údajů z Národní banky Slovenska²⁹

Stejně jako v České republice, tak i na Slovensku je na trhu oligopolní konkurence. Slovenský stát podporuje mladé lidi ve využívání hypoték. Žadatel splňující podmínky má nárok po dobu prvních pěti let od uzavření smlouvy o hypotečním úvěru na příspěvek ve výši třech procentních bodů, kde jeden procentní bod přispívá banka a další dvě procenta přispívá stát na základě Zákona o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov³⁰. Další zvýhodnění například ve formě optimalizace daní pro uživatele hypoték na Slovensku nejsou.

4.3.1 Flexihypotéka

Produkt Flexihypotéka od VÚB získal v roce 2011 ocenění Zlatá minca v kategorii úvěry na bydlení. Mezi hlavní výhody Flexihypotéky patří možnost splácet úvěr až po dobu 30 let a zpracování úvěru expresně do dvou dní. Úroková sazba při fixaci na pět let činí 4,49 % p.a. a pro tříletou fixaci 4,09 % p.a. Poplatek za odhad nemovitosti je 150 € (3 792 Kč). Významný je také poplatek za poskytnutí Flexihypotéky, který má banka nastavena jako 0,8 % z objemu úvěru, minimálně však 200 € (5 056 Kč) a zároveň ne více než 1 000 € (25 280 Kč). Správa a vedení úvěrového účtu klienta měsíčně stojí 3,30 € (83,42 Kč).

²⁹ NÁRODNÁ BANKA SLOVENSKA. *Vývoj hypotekárných úverov za bankový sektor SR v roku 2011 - December* [online]. [cit. 2012-01-07]. Dostupné z: http://www.nbs.sk/_img/Documents/_Dohlad/Hypo/2011/2011-12-SK.pdf

³⁰ Zákon č. 483/2001 Z. z. z 5. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov

VÚB nabízí Flexihypotéku pro mladé. Zvýhodňuje mladé lidi, kteří splní podmínky pro poskytnutí státní podpory. Podpora snižuje úrokovou sazbu o 3 p. b., kdy dvě procenta přispívá stát a jedno procento banka. Klient dostane také výhodnější podmínky hypotečního úvěru.

4.3.2 Úver na bývanie

Hypoteční úvěr s názvem Úver na bývanie od Slovenské spořitelny umožňuje získat i více než 70 % hodnoty zastavené nemovitosti se splatností až 30 let. Minimální výši úvěru banka stanovila na 7 000 € (176 960 Kč). Pro pětiletou fixaci je nabízena úroková sazba 4,29 % p.a., tříletá fixace je vyšší o dvě desetiny tedy 4,49 % p.a. Za zpracování hypotečního úvěru si banka účtuje nemalý poplatek 599 € (15 142,72 Kč). Odhad nemovitosti banka akceptuje od soudního znalce uznaného státem. Za správu a vedení úvěrového účtu klient měsíčně zaplatí 3,49 € (88,23 Kč).

Slovenská spořitelna také nabízí hypoteční úvěr pro mladé, u kterého na základě podmínek zákona poskytuje státní podporu pro mladé. Státní podpora v roce 2011 činí 3 p. b. úrokové sazby. Žadatel musí splnit zákonné podmínky pro nárok na tuto podporu.

4.3.3 Hypotéka TB

Tatra banka nabízí ve své škále produktů Hypotéku TB, díky které si žadatel může zapůjčit až 100 % hodnoty zastavené nemovitosti. Při dodání všech potřebných dokumentů banka poskytne úvěr už do 24 hodin. Hypotéka TB umožňuje během běžné splátky úvěru splatit navíc až trojnásobek běžné splátky hypotečního úvěru bez jakéhokoli poplatku. Pětiletá fixace úrokové sazby je 4,85 % p.a. a tříletá fixace klienta vyjde na 4,55 %. Za správu a vedení hypotečního účtu banka klientu naúčtuje 3,5 € (88,48 Kč). Poplatek za zpracování žádosti má banka nastavena jako 0,8 % z výše poskytnutého úvěru, ale minimálně 250 € (6 320 Kč) a maximálně 950 € (24 016 Kč). Za práci odhadce banky klient zaplatí 170 € (4 297,6 Kč).

Tatra banka stejně jako její konkurenti má v nabídce hypotéku se státním příspěvkem pro mladé. Státní příspěvek tvoří 3 p. b. z úrokové sazby. Aby žadatel mohl čerpat z výhod státní subvence, musí podat žádost o podporu a splnit podmínky dané zákonem.

Souhrnná data o jednotlivých produktech jsou uvedena v Tabulce 4.2.

Tabulka 4.2 Souhrnný přehled o produktech ze Slovenska

	VÚB	SLSP	Tatra banka
Výše hypotečního úvěru (EUR)	55 380	55 380	55 380
Úroková sazba fixace na 5 let (% p.a.)	4,49	4,29	4,85
Úroková sazba fixace na 3 roky (% p.a.)	4,09	4,49	4,55
Úroková sazba se státní podporou pro mladé, fixace na 5 let (% p.a.)	1,49	1,29	1,85
Úroková sazba se státní podporou pro mladé, fixace na 3 roky (% p.a.)	1,09	1,49	1,55
Doba trvání státní podpory (měsíce)	60	60	60
Poplatek za zpracování úvěru (EUR)	443	599	448
Odhad nemovitosti (EUR)	150	0	170
Správa a vedení úvěrového účtu (EUR)	3,30	3,49	3,50
Výpis z účtu měsíčně - elektronicky (EUR)	Zdarma	Zdarma	Zdarma
Doba splácení (měsíce)	240	240	240

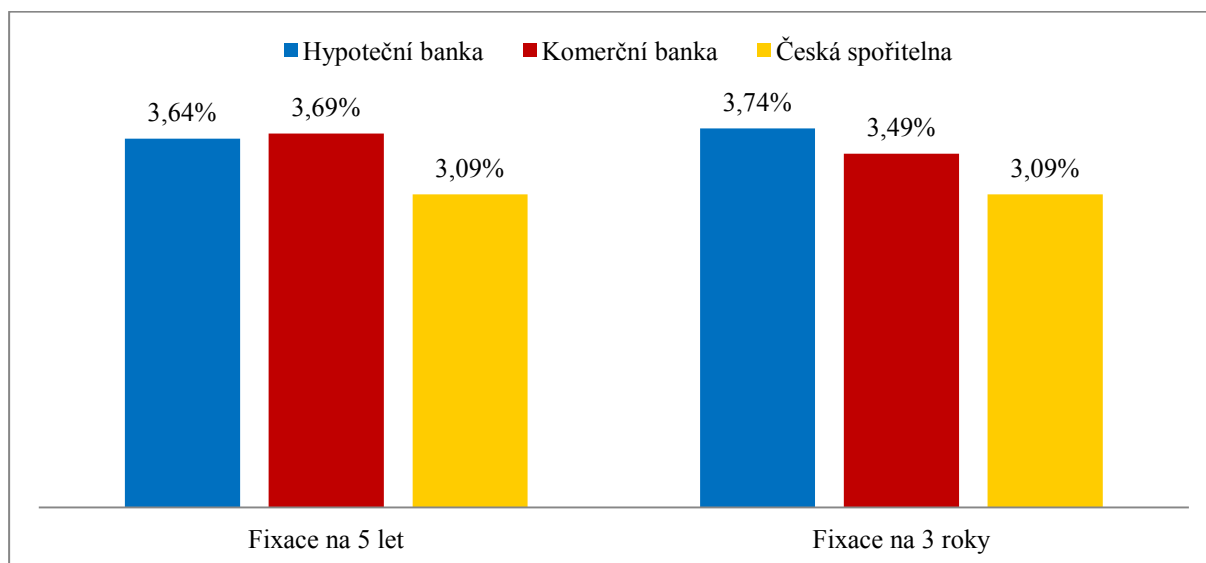
Zdroj: vlastní zpracování

4.4 Srovnání úrokových sazeb

Klíčovou informací pro klienta uvažujícího o jakémkoli úvěrovém produktu je bezpochyby úroková sazba. Úroková sazba se uvádí v procentech za určité časové období, kterým obvykle je rok. Klient se optimálně snaží najít takovou nabídku, která mu slibuje nižší úrokovou sazbu a tedy potencionální nejnížší náklady spojené s úvěrem. Klientovo očekávání se může splnit, ale mnohdy vlivem poplatků může vyjít úvěr s nejnížší úrokovou sazbou jako průměrný a nikoliv nejvýhodnější, jak by laická veřejnost očekávala. Z důvodu absence zohlednění poplatků by pouhé srovnání výše úrokových měr nemělo mít velkou váhu při komparaci hypotečních úvěrů.

Jak je vidět z Grafu 4.3 srovnávající výše sazeb v České republice, nejvyšší úrokovou sazbu s fixací na pět let nabízí Komerční banka, nejvýhodnější úroková sazba při stejné fixaci je nabízena Českou spořitelnou. Česká spořitelna vede také ve srovnání úrokových měr s fixací na tři roky. Za pozornost stojí skutečnost, že Česká spořitelna nabízí stejnou úrokovou sazbu pro obě doby fixací. Nezohledňuje větší riziko výkyvu úrokové míry od predikovaného vývoje, které roste společně se zvětšující se dobou fixace sazby.

Graf 4.3 Srovnání úrokových sazeb podle délky fixace u vybraných produktů z ČR



Zdroj: vlastní zpracování

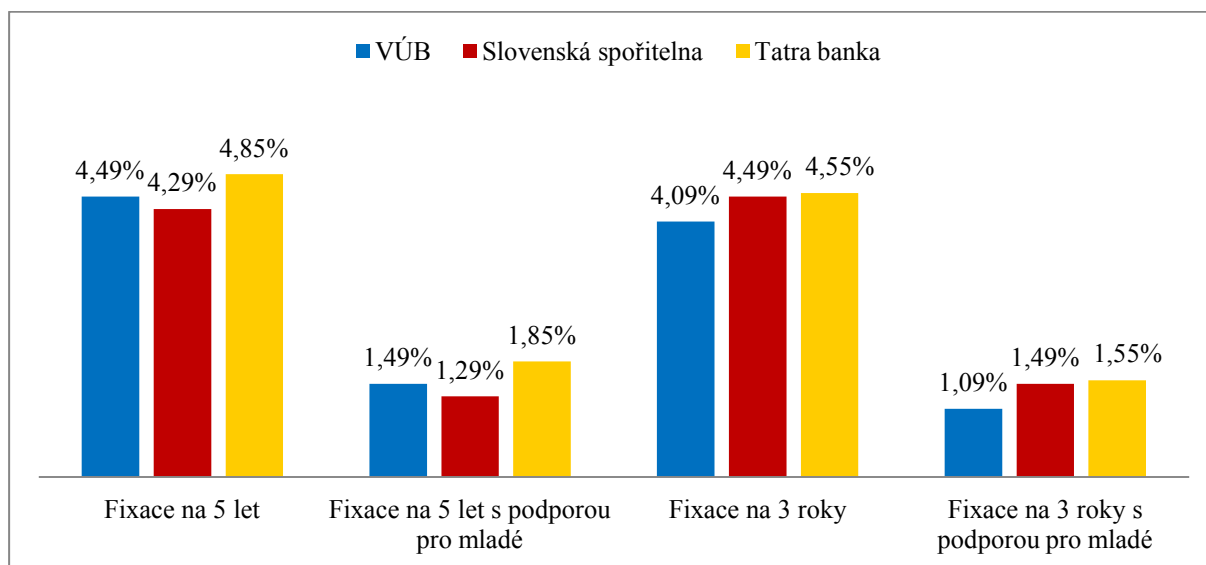
Pokud porovnáme úrokové sazby z hypotečního trhu Slovenska, na první pohled na Graf 4.4 je možné pozorovat, že situace vypadá různoroději. Při komparaci sazeb pro pětiletou fixaci dosahuje nejvýhodnější sazby Slovenská spořitelna. U tříleté fixace naopak Slovenská spořitelna nabízí jen o jednu setinu procentního bodu lepší sazbu než nejnevýhodnější varianta od Tatra banky.

Pokud klient splňuje podmínky pro poskytnutí státní podpory pro mladé, lze jednoznačně říci, že se klientu vyplátí. Úrokové sazby jsou v případě státní podpory o tři procentní body nižší a v porovnání s úrokovými měrami nabízenými českými bankami dosahují bezkonkurenční výše. Nicméně fakt, že státní podpora se vztahuje pouze na prvních pět let doby trvání úvěru, nám dává dostatek podnětů pro podrobnější analýzu výhodnosti získání hypotečního úvěru na Slovensku.

Při porovnání obou grafů lze obecně tvrdit, že sazby bez státní podpory se na českém hypotečním trhu vyvíjejí příznivěji pro klienta. Pokud se aplikuje výpočet aritmetického průměru na srovnávaný výběr úrokových měr, zjistíme, že průměrná sazba pětileté fixace slovenských hypoték činí 4,54 %, zatímco český průměr dosahuje hodnoty 3,47 %. Průměrný rozdíl pětiletými fixacemi je 1,07 procentního bodu ve prospěch českého trhu. Průměrná výše tříleté fixace na Slovensku se rovná 4,38 % a v České republice 3,44 %, rozdíl mezi průměrnými sazbami tedy se rovná 0,94 procentního bodu. Dle našeho názoru na tuto diferenci má vliv především nižší konkurence na Slovensku, počet subjektů poskytujících hypoteční úvěry je o 10 nižší než v ČR, v relativních hodnotách téměř o 59 %. Přičemž

na Slovensku žije o přibližně polovinu méně obyvatel než v České republice. Jako další důvod nesourodosti úrokových sazeb považujeme fakt, že na státní příspěvek pro mladé jsou z celkových 3 p. b. ze státního rozpočtu Slovenska hrazeny jen 2 p. b. a jedno procento musí přispívat banka. Domníváme se, že toto jedno procento banky naúčtují klientům, kteří nesplňují podmínky na státní příspěvek, nebo už jej čerpali v minulých letech.

Graf 4.4 Srovnání úrokových sazeb podle délky fixace u vybraných produktů ze Slovenska



Zdroj: vlastní zpracování

4.5 Porovnání výše anuitních splátek

Klientovo nadšení a radost z pořízení si vlastního bydlení bývá obvykle vystřídáno ne tak pozitivními pocity v době splácení vyčerpaného úvěru. Ovšem pro banku jakožto věřitele období splácení bývá kladně hodnocenou dobou, při které má po dobu trvání fixace klienta jistého a nemusí o něj svádět konkurenční boj a může realizovat kýžené výnosy.

Jako příklad výpočtu měsíční anuity se použijí konkrétní parametry hypotéky s fixací na 5 let od Hypoteční banky, a. s. Dosazením parametrů do vzorce (3.1) se získá rovnice:

$$a_{p.m.} = \frac{1400000 \cdot \frac{0,0364}{12} \cdot \left(1 + \frac{0,0364}{12}\right)^{20 \cdot 12}}{\left(1 + \frac{0,0364}{12}\right)^{20 \cdot 12} - 1} = 8220,51 \text{ Kč.}$$

V Tabulce 4.3 se nachází kompletní výčet anuit jak pro pětiletou, tak pro tříletou fixaci v České republice, nejlepší hodnoty dosahuje Česká spořitelna v krátké i delší fixační lhůtě hypotečního úvěru. Naopak nejhorší výše anuity dosahuje hypotéka Hypoteční banky s fixací

na pět let. Částka měsíčních poplatků zaplacených za vedení účtu se správou státní podpory dosahuje hodnot od 150 do 220 Kč. Na výši anuitních plateb mají rozhodující vliv úrokové sazby.

Za pozornost stojí i hodnoty měsíčního příjmu žadatelů po uhrazení hypotečních splátek včetně pravidelných poplatků. V procentním vyjádření podílu anuitní měsíční splátky včetně poplatků k měsíčním čistým příjmům obou manželů dosahují splátky hodnot od 20,07 % (hypotéka s tříletou a pětiletou fixací od ČS) do 21,10 %. Rozdíl v absolutních hodnotách, dosahuje difference ve výši 412,93 Kč, tato difference není nijak závratná, avšak za 20 let kumulovaná úspora při výběru levnější varianty činí 99 100 Kč, pro představu takovouto částku vydělají oba naši manželé za 2,477 měsíce.

Tabulka 4.3 Výše jednotlivých měsíčních anuit a jejich podílu na měsíčních příjmech v ČR

	Měsíční anuita	Měsíční poplatek	Měsíční anuita včetně poplatků	Měsíční příjem manželů po uhrazení celkové měsíční splátky
HB fixace na 5 let	8 220,51 Kč	220 Kč	8 440,51 Kč	31 559,49 Kč
ČS fixace na 5 let	7 827,59 Kč	200 Kč	8 027,59 Kč	31 972,41 Kč
KB fixace na 5 let	8 256,79 Kč	150 Kč	8 406,79 Kč	31 593,21 Kč
HB fixace na 3 roky	8 293,15 Kč	220 Kč	8 513,15 Kč	31 486,85 Kč
ČS fixace na 3 roky	7 827,59 Kč	200 Kč	8 027,59 Kč	31 972,41 Kč
KB fixace na 3 roky	8 112,24 Kč	150 Kč	8 262,24 Kč	31 737,76 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Situace u slovenských nabídek je poněkud odlišná, viz Tabulka 4.4. Hlavní rozdíl tvoří státní podpora vlastního bydlení pro mladé, která se však poskytuje maximálně na dobu prvních pěti let životnosti hypotéky při splnění určitých podmínek. Nejprve je třeba zhodnotit nabídky bez státní subvence a z ní plynoucích výhod, dostaneme tak možnost porovnat produkty bez zkrácení jakékoli státní výhody, protože v České republice se v současné době kvůli nízkým sazbám úroková podpora hypoték pro mladé neuplatňuje. Nejlepší nabídku na Slovensku dostali manželé od VÚB, a. s., nabízející anuitní měsíční splátku včetně měsíčního poplatku za vedení úvěrového účtu s fixací na 3 roky ve výši 8 633,69 Kč. Druhý nejlepší návrh dodala SLSP s fixací splátky na 5 let ve výši 8 787,41 Kč. Rozdíl mezi nejlepší a nehorší variantou (hypotéka od TB s fixací pěti let) činí 578,56 Kč, pokud by si manželé vybrali nejnevýhodnější variantu, zaplatili by o 138 854 Kč za celou dobu životnosti dluhu

více, tato částka odpovídá vzato na současnou hodnotu 3,47 násobku aktuálního měsíčního příjmu. Po zaplacení měsíční splátky při nejvýhodnější variantě mohou manželé disponovat 78,42 % z jejich čistého příjmu.

Tabulka 4.4 Výše jednotlivých měsíčních anuit a jejich podílu na měsíčních příjmech na Slovensku

	Měsíční anuita	Měsíční poplatek	Měsíční anuita včetně poplatků	Měsíční příjem manželů po uhrazení celkové měsíční splátky
VÚB fixace na 5 let	8 849,54 Kč	83,42 Kč	8 932,96 Kč	31 067,04 Kč
SLSP fixace na 5 let	8 699,18 Kč	88,23 Kč	8 787,41 Kč	31 212,59 Kč
TB fixace na 5 let	9 123,77 Kč	88,48 Kč	9 212,25 Kč	30 787,75 Kč
VÚB fixace na 3 roky	8 550,26 Kč	83,42 Kč	8 633,69 Kč	31 366,31 Kč
SLSP fixace na 3 roky	8 849,54 Kč	88,23 Kč	8 937,76 Kč	31 062,24 Kč
TB fixace na 3 roky	8 894,92 Kč	88,48 Kč	8 983,40 Kč	31 016,6 Kč
VÚB fixace na 5 let*	6 953,23 Kč	83,42 Kč	7 036,66 Kč	32 963,34 Kč
SLSP fixace na 5 let*	6 823,13 Kč	88,23 Kč	6 911,35 Kč	33 088,65 Kč
TB fixace na 5 let*	7 191,27 Kč	88,48 Kč	7 279,75 Kč	32 720,25 Kč
VÚB fixace na 3 roky*	6 694,55 Kč	83,42 Kč	6 777,98 Kč	33 222,02 Kč
SLSP fixace na 3 roky*	6 953,23 Kč	88,23 Kč	7 041,46 Kč	32 958,54 Kč
TB fixace na 3 roky*	6 992,56 Kč	88,48 Kč	7 081,04 Kč	32 918,96 Kč

**Varianta se zohledněním státního příspěvku pro mladé (snížení úrokové sazby o 3 p. b. po dobu 5 let), hodnoty platné pro prvních pět let.*

Zdroj: vlastní zpracování

Z mezistátního srovnání anuitních plateb se jako obecně výhodnější trh jeví ten český. V České republice klient dosáhne výhodnější sazby, ta má na výši anuity zásadní vliv. V neprospěch českého trhu hraje skutečnost, že banky si zde účtují mnohdy až dvaapůlkrát vyšší poplatek za vedení úvěrového účtu.

Prvních pět let poskytuje při splnění podmínek Slovenský stát státní podporu pro mladé ve výši snížení úrokové míry o tři procentní body. Měsíční anuita po zohlednění subvence vychází v průměru o 1 893 Kč lépe, tedy klient má nižší splátku. Po dobu trvání čerpání státního příspěvku má dlužník zákonem dané mnohem výhodnější podmínky, jako je splacení části úvěru kdykoli bez poplatku, přerušení splácení a další. Pořadí nejlepších úvěrů

se nemění a zůstává stejné jako u varianty bez příspěvku. Podíl anuity včetně poplatků na příjmu žadatelů v nejvýhodnější variantě dosahuje optimální hodnoty 16,94 %, tedy necelé jedné šestiny příjmů. Pokud bychom porovnávali výše splátek v prvních pěti letech splácení, byl výhodnější slovenský hypoteční trh. Pro zjištění výhodné varianty po celou dobu trvání dluhu je nutné analyzovat nabídky například pomocí RPSN.

4.6 Vyhodnocení vlivu časové hodnoty peněz a inflace na splátku úvěru

Při hodnocení výhodnosti hypotečního úvěru musíme brát v potaz také časovou hodnotu peněz. Do vzorce (3.5) dosazujeme za CF jednotlivé anuitní měsíční splátky včetně poplatků, za i inflační cíl centrální banky vydělený dvanáctí, za t dosadíme číslo měsíce, ke kterému se splátka vztahuje. Výsledek tohoto výpočtu je současná hodnota budoucí splátky včetně poplatků. Z Tabulky 4.5, kde je srovnávána časová hodnota peněžních prostředků první a poslední splátky úvěru, můžeme vypočítat, že největší rozdíl je u těch nejméně výhodných nabídek. Tato skutečnost je dána povahou rovnice, zjednodušeně však můžeme říci, že relativní podíl z vyšší částky nám dává absolutně větší hodnotu než relativní podíl nižší částky. Proto se může jevit nejvýhodněji nabídka Tatra banky, kde rozdíl mezi nediskontovanou anuitou a poslední diskontovanou anuitou činí 3 035,04 Kč. Tabulka 4.5 nezobrazuje hodnoty slovenských nabídek se státním příspěvkem pro mladé, protože splátky prvních pět let a následujících patnáct let jsou velmi rozdílné. V Tabulce 4.5 proto jsou srovnány nabídky bez státních subvencí z Čech a ze Slovenska.

Tabulka 4.5 Srovnání časové hodnoty peněz na začátku a na konci splácení

	První nediskontovaná měsíční anuita bez poplatků	První nediskontovaná měsíční anuita včetně poplatků	Poslední diskontovaná měsíční anuita včetně poplatků	Rozdíl mezi první a poslední diskontovanou měsíční anuitou včetně poplatku
HB fixace na 5 let	8 220,51 Kč	8 440,51 Kč	5 659,73 Kč	2 780,78 Kč
ČS fixace na 5 let	7 827,59 Kč	8 027,59 Kč	5 382,85 Kč	2 644,74 Kč
KB fixace na 5 let	8 256,79 Kč	8 406,79 Kč	5 637,11 Kč	2 769,68 Kč
HB fixace na 3 roky	8 293,15 Kč	8 513,15 Kč	5 708,44 Kč	2 804,71 Kč
ČS fixace na 3 roky	7 827,59 Kč	8 027,59 Kč	5 382,85 Kč	2 644,74 Kč
KB fixace na 3 roky	8 112,24 Kč	8 262,24 Kč	5 540,19 Kč	2 722,05 Kč
VÚB fixace na 5 let	8 849,54 Kč	8 932,96 Kč	5 989,94 Kč	2 943,02 Kč
SLSP fixace na 5 let	8 699,18 Kč	8 787,41 Kč	5 892,33 Kč	2 895,08 Kč
TB fixace na 5 let	9 123,77 Kč	9 212,25 Kč	6 177,21 Kč	3 035,04 Kč
VÚB fixace na 3 roky	8 550,26 Kč	8 633,69 Kč	5 789,26 Kč	2 844,43 Kč
SLSP fixace na 3 roky	8 849,54 Kč	8 937,76 Kč	5 993,16 Kč	2 944,60 Kč
TB fixace na 3 roky	8 894,92 Kč	8 983,40 Kč	6 023,76 Kč	2 959,64 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

4.7 Posouzení kurzového rizika

Kurzové riziko může splácejícímu velmi znepríjemňovat úhradu úvěru, na druhou stranu při příznivém pohybu kurzů dlužník ušetří. Predikce budoucího vývoje měn patří mezi jednu z nejobtížnějších disciplín a mnohdy se odhad ukáže být zcela nepřesným. Obvykle se proto setkáme pouze s výhledem na krátké období.

Manželská dvojice z našeho modelového příkladu, by měla do svých úvah promítnout kurzové riziko. Výkyv příznivý či nepříznivý by však neměl být v budoucnu pro manžele neřešitelným problémem. Oba manželé jsou nezávislými podnikatelskými subjekty se zkušeností na trhu jak v České republice, tak na Slovensku. Mohou se tedy v případě nepřízně osudu zaměřit více na získání zakázek z toho trhu, který pro ně bude z hlediska měnového kurzu výhodnější. Dokážou se tedy s kurzovým rizikem v dlouhodobém horizontu vyrovnat.

Dlouhodobé prognózy predikují posilování České koruny k euru, díky tomu by tato situace byla příznivá pro varianty hypotečních úvěrů z nabídek slovenských bank, pokud by

dlouhodobě měli manželé stejné nebo vyšší příjmy z ČR než ze Slovenska. Nicméně dluhová krize v Evropě, především situace na jihu Evropy, způsobuje značnou nejistotu ohledně budoucího vývoje měnových kurzů a doporučit manželům na základě těchto predikcí hypotéku ze Slovenska by byla velice riziková spekulace.

4.8 Státní podpora hypotečního úvěrování

Racionálně chovající se žadatel o hypoteční úvěr, by se měl vždy zajímat o veškeré možné zvýhodnění. Jedním z nich je i státní politika podporující občany k pořízení si vlastního bydlení.

4.8.1 Státní příspěvek ČR k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let

Základní předpoklad vzniku nároku na příspěvek k hypotečnímu úvěru je splnění podmínek daných Nařízením vlády č. 32/2004 Sb. Žadatel dále musí podat žádost o příspěvek k hypotečnímu úvěru. Žádost lze obvykle vyřídit v hypoteční bance. Dotace se měsíčně připisuje na úvěrový účet klienta.

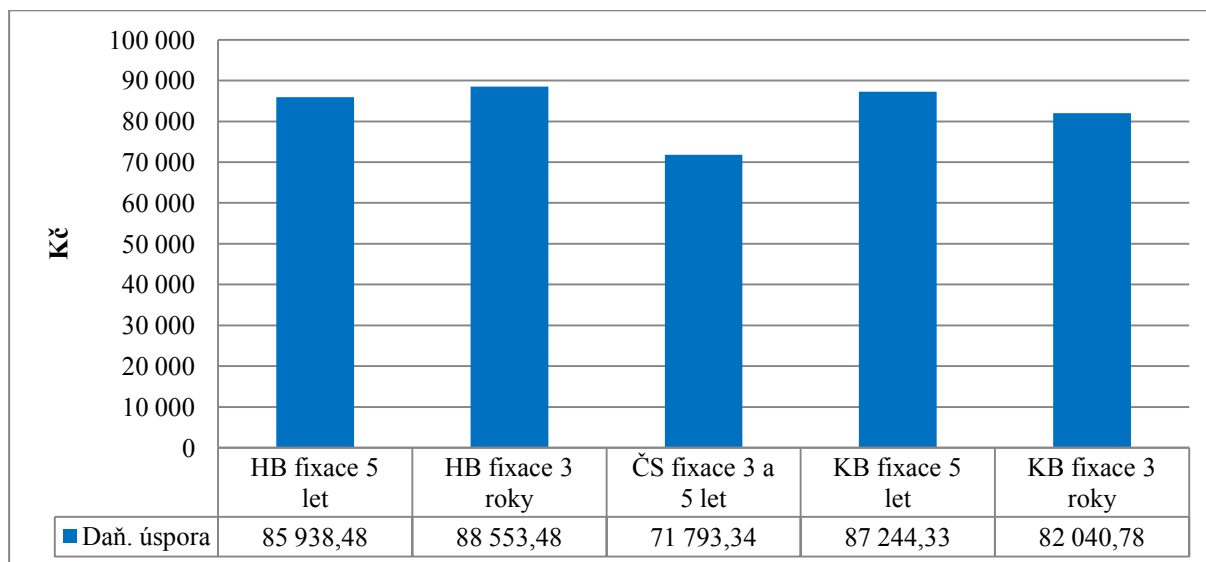
Banka si obvykle účtuje vyšší poplatek za vedení úvěrového účtu se správou státního finančního příspěvku. Komerční banka na rozdíl od obou dalších námi porovnávaných bank však nevyžaduje vyšší poplatek. Manželům doporučujeme si podat žádost o státní finanční příspěvek, i když se v současné době Ministerstvo místního rozvoje nepřiznává dotaci z důvodu nízké průměrné výše úrokových měr v minulém roce. Doporučujeme to, protože se doba fixace u delší z uvažovaných dosahuje pěti let a je zde tedy prostor pro možnou změnu výše státního finančního příspěvku během dvacetileté doby splácení. Současné průměrné výše úrokových měr dosahují historicky jedněch z nejnižších hodnot za dobu poskytování hypoték v České republice a podle některých názorů odborníků budou sazby postupem času růst.

4.8.2 Daňová úspora v ČR

Daňová úspora nedosahuje u výše úvěru, který požaduje manželský pár, nijak závratných částek za zdaňovací období. Nicméně snižuje finanční náročnost pořízení si vlastního bydlení, a proto doporučujeme využívat daňového odpočtu úroků placených z hypotečního úvěru. Pokud se podíváme do Grafu 4.5, vidíme, že za 20 let kumulované daňové úspory dosahují hodnot významných částek. Daňová úspora koreluje s výší úrokové míry a daňové sazby. Pokud se v budoucnu zvýší daňová sazba nebo úroková míra (po skončení doby fixace) bude úspora vyšší. Mohlo by se zdát, že nabídka hypotéky s vyšší daňovou úsporou se žadateli o úvěr vyplatí více, ale opak je pravdou. Tuto skutečnost způsobuje to, že daňová úspora se vypočítává z výše úroků, která je dána především hladinou

úrokové sazby. Úplná aplikace daňové úspory na modelový příklad není možná, protože neznáme konkrétní parametry, které jsou nezbytné pro výpočet daně z příjmu fyzických osob. Proto bereme Graf 4.5 jako ilustrativní přibližný příklad optimálního využití daňové úspory.

Graf 4.5 Součet daňových úspor během trvání úvěru



Zdroj: Vlastní zpracování

4.8.3 Slovenská státní podpora hypoték pro mladé

Podpora hypotečnímu úvěrování je prvních pět let životnosti úvěru celkem štedrá a proto každý žadatel o hypotéku na Slovensku by ji měl zakomponovat do svých úvah.

Manželé z našeho modelového případu splňují požadavky pro poskytnutí státního příspěvku pro mladé. Průměrná nominální měsíční mzda v hospodářství Slovenska za čtvrtý kvartál 2011 byla 848 €³¹ (21 437,5 Kč). Manželé nepřevyšují stanovenou hranici 1,3 násobku pro poskytnutí příspěvku.

Při výpočtu měsíční anuity vzorec (3.2) se státním příspěvkem postupujeme tak, že částku hypotečního úvěru rozdělíme na dvě části, jednu s 1 264 000 Kč, na kterou se vztahuje státní příspěvek daný limitní částkou a druhou 236 000 přesahující limitní výši. Z obou částek vypočteme anuitu, kdy použijeme sníženou úrokovou sazbu o 3 p.b. pro částku podléhající příspěvku a plnou úrokovou míru pro přesahující část úvěru. Obě dílčí anuity sečteme a dostaneme anuitu pro prvních pět let. Je třeba mít na paměti, že jistina se snižuje podle nesnížené úrokové sazby o státní příspěvek pro mladé. Šedesátý první měsíc je třeba použít anuitu pro s nesníženou úrokovou mírou a částkou celé výše úvěru. Jistina a úmor se zjišťují

³¹Priemerná mesačná mzda v hospodárstve SR v roku 2011. Štatistický úrad SR [online]. [cit. 2012-03-07]. Dostupné z: <http://portal.statistics.sk/showdoc.do?docid=35593>

z měsíční anuity nesnížené o dotaci.

Důkaz o tom, že tři procentní body dotace státu dokážou výrazně snížit splátku, můžeme vidět v Tabulce 4.4 v prvním sloupci, kde srovnáme příslušné nabídky bank bez hvězdičky a s hvězdičkou.

Pokud se manželé rozhodnou pro hypotéku od slovenské banky, rozhodně doporučujeme využít státní podpory pro mladé.

4.9 Srovnání celkových finančních nákladů

Při stanovování celkových finančních nákladů se nejprve zaměřujeme na to, do jaké kategorie daná položka patří a zda má být při výpočtu použita.

Do finančních nákladů jsme zařadili sumu poplatků a sumu úroků, které se vztahují k dané nabídce. V úhrnu poplatků se sečetl poplatek za kvalifikovaný odhad hodnoty nemovitosti, poplatek za poskytnutí a zpracování úvěru a pravidelný poplatek za vedení úvěrového účtu, případně poplatek za správu státního finančního příspěvku. V položce úhrn úroků se sečetly jednotlivé výše měsíčních úroků.

Jaké údaje se použily pro vyčíslení sumy výnosů, je popsáno níže. Výpočty se provedli podle vzorce (3.10).

Tabulka 4.6 nás informuje o celkových finančních nákladech. Do výnosů se zahrnula daňová úspora, očekáváme, že manželé využijí ve svém daňovém přiznání celý její potenciál. Nejvýhodnější variantou, tedy variantou s nejnižšími celkovými finančními náklady, vyšla nabídka od České spořitelny a to jak s pětiletou, tak s tříletou fixací, kdy klient po zohlednění daňové úspory nad rámec splátky jistiny zaplatí 459 728,92 Kč. Zvolením této nabídky může klient ušetřit 107 774,16 Kč v průběhu let oproti nejnevýhodnější variantě od Hypoteční banky s fixací na 3 roky, kde celkové náklady dosahují výše 567 503,08 Kč. Z Tabulky 4.6 lze také zjistit, že celkové poplatky spojené s hypotečním úvěrem v ČR dosahují hodnot od 43 400 Kč do 65 700 Kč. Existuje zde tedy relativně velký rozdíl v poplatkové politice jednotlivých bank. Úroky se odvíjí od výše úrokové sazby viz kapitola 4.4.

Tabulka 4.6 Celkové finanční náklady z hypotečních úvěrů v ČR

	Úhrn poplatků	Úhrn úroků	Úhrn výnosů (Daň. sleva)	Celkové finanční náklady
HB fixace na 5 let	65 700,00	572 923,21	85 938,48	552 684,73
ČS fixace na 5 let	52 900,00	478 622,26	71 793,34	459 728,92
KB fixace na 5 let	43 400,00	581 628,88	87 244,33	537 784,55
HB fixace na 3 roky	65 700,00	590 356,56	88 553,48	567 503,08
ČS fixace na 3 roky	52 900,00	478 622,26	71 793,34	459 728,92
KB fixace na 3 roky	43 400,00	546 938,53	82 040,78	508 297,75

Zdroj: vlastní zpracování

Pokud budeme porovnávat celkové finanční náklady, na které se aplikoval vzorec (3.7), budeme posuzovat náklady vynaložené na hypoteční úvěr v současné hodnotě peněžních prostředků. Vyhneme se tak distorzi způsobené časovou hodnotou peněz. I v tomto srovnání v ČR vítězí nabídka hypotéky od České spořitelny. Žadatel, který si půjčí 1 400 000 Kč, během splácení „přeplatí“ tuto sumu při podmínkách ČS o 399 402,29 Kč při stejné hodnotě peněžních prostředků viz Tabulka 3.1.

Tabulka 4.7 Celkové diskontované finanční náklady z hypotečních úvěrů v ČR

	Úhrn diskontovaných nákladů	Úhrn diskontovaných výnosů	Celkové diskontované finanční náklady
HB fixace na 5 let	555 738,68	74 902,56	480 836,12
ČS fixace na 5 let	462 043,61	62 641,32	399 402,29
KB fixace na 5 let	543 940,08	76 033,35	467 906,73
HB fixace na 3 roky	570 833,64	77 166,80	493 666,84
ČS fixace na 3 roky	462 043,61	62 641,32	399 402,29
KB fixace na 3 roky	513 892,80	71 526,25	442 366,54

Zdroj: vlastní zpracování

U výpočtů příslušných k nabídkám slovenských bank se postupovalo tak, aby bylo možné porovnat nabídky se státním příspěvkem a bez příspěvku a zároveň nabídky bez příspěvku s nabídkami z ČR, kde suma výnosů je velmi nízká. Nejvýhodnější nabídka bez státního příspěvku, jak můžeme vyčíst z Tabulky 4.8, je od Všeobecné úverové banky s tříletou fixací, kde celkové finanční náklady dosahují 687 076,39 Kč. Rozdíl mezi nejlevnější a nejdražší variantou, od Tatra banky s fixací na 5 let, dosahuje hodnoty

celkových finančních nákladů ve výši 139 485,83 Kč. Na slovenském trhu tedy existuje větší rozptyl celkových finančních nákladů mezi jednotlivými nabídkami než na českém.

Pokud chceme porovnávat nabídky, v nichž se zohledňuje státní příspěvek, musíme nejdříve určit úhrn výnosů respektive částku celkové státní (2 p.b.) a bankovní dotace (1 p.b.). Výši státní dotace určíme tak, že úročíme sazbou 3 % nesplacenou část jistiny v čase r a hodnoty státní dotace sečteme. Nesplacená část jistiny v čase nula je vždy 50 000 € (1 264 000 Kč), protože takový limit určuje Zákon o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov č. 483/2001 Z. z. pro čerpání státního příspěvku pro mladé. Jednotlivé varianty se příliš neliší ve výši finančních výnosů, to je dáno relativně krátkou dobou trvání státního příspěvku. U nabídek zohledňujících státní příspěvek pro mladé se pořadí nejvýhodnějších variant nemění, sestupně první tři pomyslné příčky obsadily nabídky VÚB s fixací na tři roky, SLSP s fixací na pět let a VÚB s fixací na pět let. Ze sloupce úhrn výnosů vidíme, že státní příspěvek dosahuje slušných hodnot, a proto by manželský pár z našeho modelového příkladu měl usilovat o hypotéku s příspěvkem pro mladé.

Tabulka 4.8 Celkové finanční náklady z hypotečních úvěrů na Slovensku

	Úhrn poplatků	Úhrn úroků	Úhrn výnosů (Úrok. dotace)	Celkové finanční náklady
VÚB fixace na 5 let	35 012,80	723 888,63	0	758 901,43
SLSP fixace na 5 let	36 317,24	687 803,49	0	724 120,73
TB fixace na 5 let	36 731,84	789 703,98	0	826 435,82
VÚB fixace na 3 roky	35 012,80	652 063,59	0	687 076,39
SLSP fixace na 3 roky	36 317,24	723 888,63	0	760 205,87
TB fixace na 3 roky	36 731,84	734 781,13	0	771 512,97
VÚB fixace na 5 let*	35 012,80	723 888,63	174 071,02	584 830,41
SLSP fixace na 5 let*	36 317,24	687 803,49	173 767,02	550 353,71
TB fixace na 5 let*	36 731,84	789 703,98	174 608,04	651 827,78
VÚB fixace na 3 roky*	35 012,80	652 063,59	173 459,00	513 617,39
SLSP fixace na 3 roky*	36 317,24	723 888,63	174 071,02	586 134,85
TB fixace na 3 roky*	36 731,84	734 781,13	174 161,43	597 351,54

**Varianta se zohledněním státního příspěvku pro mladé (snížení úrokové sazby o 3 p. b. po dobu 5 let)*

Zdroj: vlastní zpracování

Při diskontování nákladů a výnosů dostáváme celkové diskontované finanční náklady, které jsou vhodnější pro vzájemnou komparaci viz Tabulka 4.7 a Tabulka 4.9. Ze slovenských bank si i v tomto srovnání vede nejlépe varianta VÚB s fixací na tři roky se státním příspěvkem pro mladé.

V mezistátním srovnání celkových diskontovaných finančních nákladů se zde máme situaci, kdy slovenské nabídky nejsou schopny konkurovat těm českým, pokud však do úvah zahrneme faktor státního příspěvku pro mladé, jehož získání pro náš manželský pár není problém, situace stává více vyrovnanou. Na první příčce stále kralují nabídky od České spořitelny s fixací na pět nebo tři roky, kde celkové diskontované finanční náklady dosahují „baťovské“ hodnoty 399 402,29 Kč. Druhou nejvýhodnější nabídku manželé získali od VÚB na tři roky, tato nabídka je dražší o 34 709,32 Kč. Další se v pořadí umístila nabídka od Komerční banky s fixací na tři roky, rozdíl mezi druhou a třetí nejlepší nabídkou lze vyčíslit jen na 8 254,93 Kč.

Tabulka 4.9 Celkové diskontované finanční náklady z hypotečních úvěrů na Slovensku

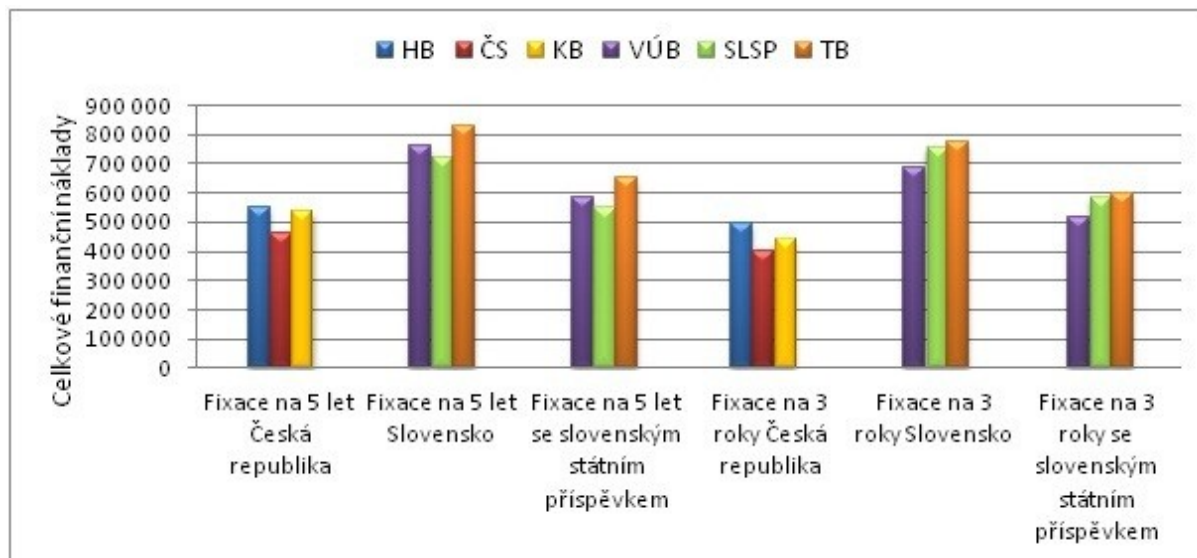
	Úhrn diskontovaných nákladů	Úhrn diskontovaných výnosů	Celkové diskontované finanční náklady
VÚB fixace na 5 let	661 386,38	0,00	661 386,38
SLSP fixace na 5 let	631 313,80	0,00	631 313,80
TB fixace na 5 let	719 825,18	0,00	719 825,18
VÚB fixace na 3 roky	599 317,39	0,00	599 317,39
SLSP fixace na 3 roky	662 487,53	0,00	662 487,53
TB fixace na 3 roky	672 423,92	0,00	672 423,92
VÚB fixace na 5 let*	661 386,38	165 778,37	495 608,01
SLSP fixace na 5 let*	631 313,80	165 493,97	465 819,83
TB fixace na 5 let*	719 825,18	166 280,76	553 544,42
VÚB fixace na 3 roky*	599 317,39	165 205,78	434 111,61
SLSP fixace na 3 roky*	662 487,53	165 778,37	496 709,16
TB fixace na 3 roky*	672 423,92	165 862,95	506 560,97

**Varianta se zohledněním státního příspěvku pro mladé (snížení úrokové sazby o 3 p. b. po dobu 5 let)*

Zdroj: vlastní zpracování

Pro potřeby souhrnného srovnání nám dobře poslouží Graf 4.6, kde můžeme vidět všechny varianty.

Graf 4.6 Srovnání celkových finančních nákladů

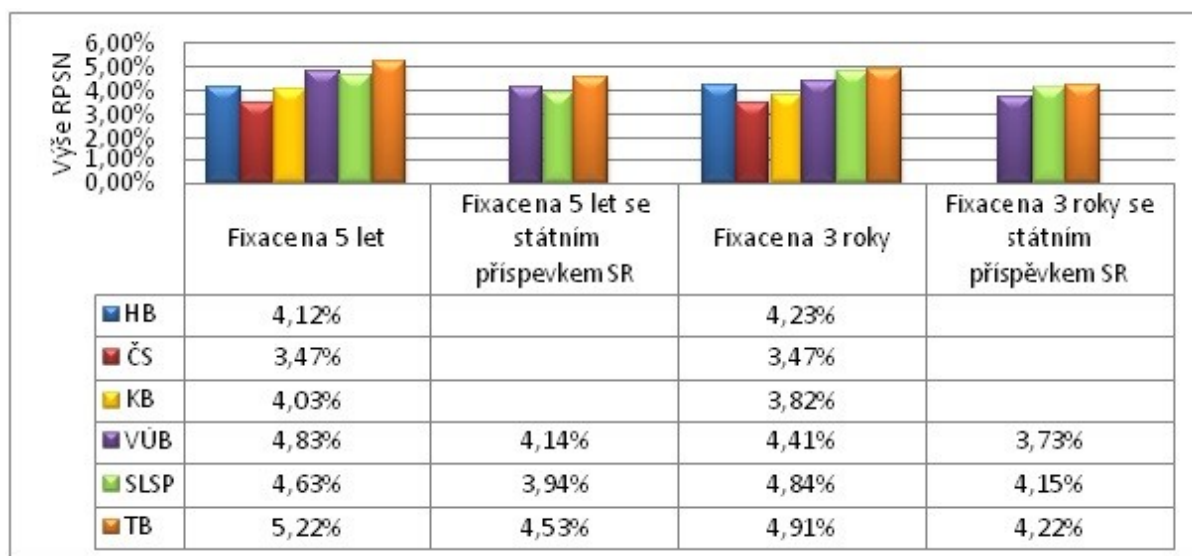


Zdroj: vlastní zpracování

4.10 Komparace RPSN

Ukazatel RPSN nám poskytuje komplexní informaci o tom, jaké relativní náklady za dobu jednoho roku jsou spojené s konkrétní nabídkou banky. Jak můžeme vidět z Grafu 4.7 nejlepší hodnotu RPSN v mezistátním porovnání poskytuje Česká spořitelna při fixaci na pět nebo tři roky, kde výše RPSN dosahuje 3,47 %. Z nabídky slovenských bank se nejlépe umístila ta od VÚB s fixací na tři roky s hodnotu RPSN 3,73 % a celkově je to druhá nejvýhodnější nabídka. Třetí nejlepší hodnoty RPSN 3,82 % dosahuje nabídka o Komerční banky s fixací na tři roky. Jako zcela nevyhovující hodnotíme nabídky třetího největšího poskytovatele hypotečních úvěrů na slovenském trhu, které jsou v obou sledovaných případech fixace mezistátně nejvyšší. Na základě srovnání roční procentní sazby nákladů lze doporučit hypoteční úvěr od České spořitelny, kde si manželé mohou vybrat dobu fixace na pět nebo tři roky při stejné výši RPSN.

Graf 4.7 Srovnání výše RPSN

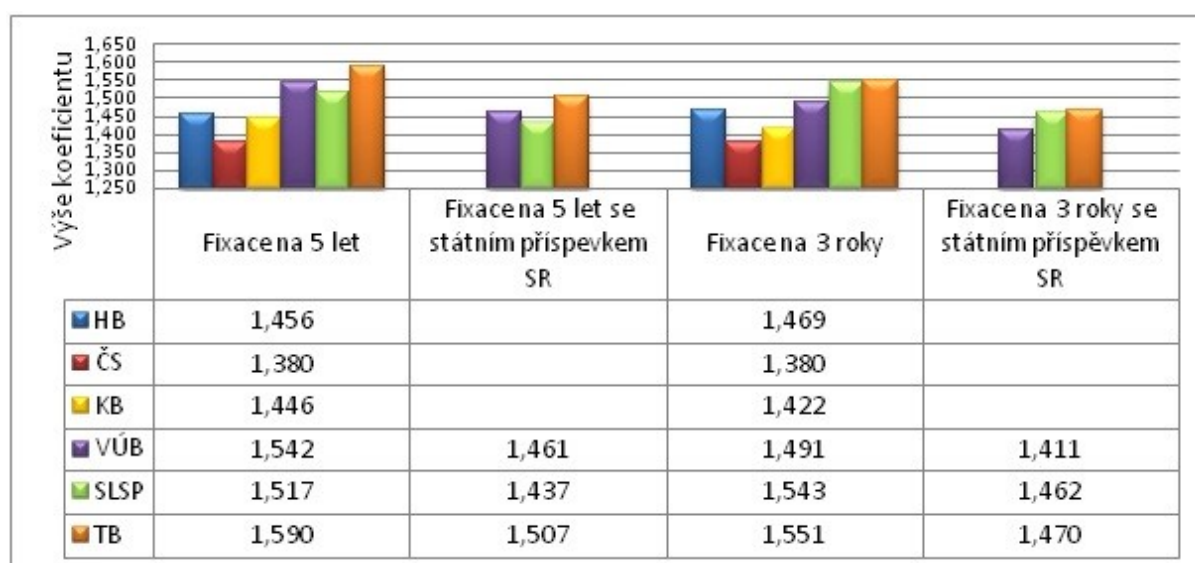


Zdroj: vlastní zpracování

4.11 Porovnání koeficientu navýšení

Srovnání koeficientů navýšení nám dává informaci o tom, která nabídka hypotečních bank vyjde manžele nejlépe respektive nejlevněji. Výpočet koeficientů se provedl dosazením příslušných hodnot do vztahu (3.12). Koeficient nám poskytuje informaci o tom, kolika násobek klient musí během splácení bance zaplatit za poskytnutou výši hypotečního úvěru. Hodnoty koeficientu příslušné pro danou variantu nalezneme v Grafu 4.8. Pořadí nejvýhodnějších nabídek koresponduje s výsledky z předchozích kapitol, kdy nejlepší nabídku hypotečního úvěru manželé dostali od ČS s možností volby fixace na tři nebo pět let při zachování stejné výše nákladů. Pomyslnou druhou příčku obsadila nabídka VÚB s dobou fixace tři roky se státním příspěvkem pro mladé, díky kterému by manželé získali lepší obchodní podmínky garantované zákonem. Třetí nejlevnější nabídku opět poskytla česká banka, konkrétně Komerční banka u nabídky s fixací na tři roky, čtvrtá nejlepší nabídka pochází od SLSP s fixací na 5 let se státním příspěvkem.

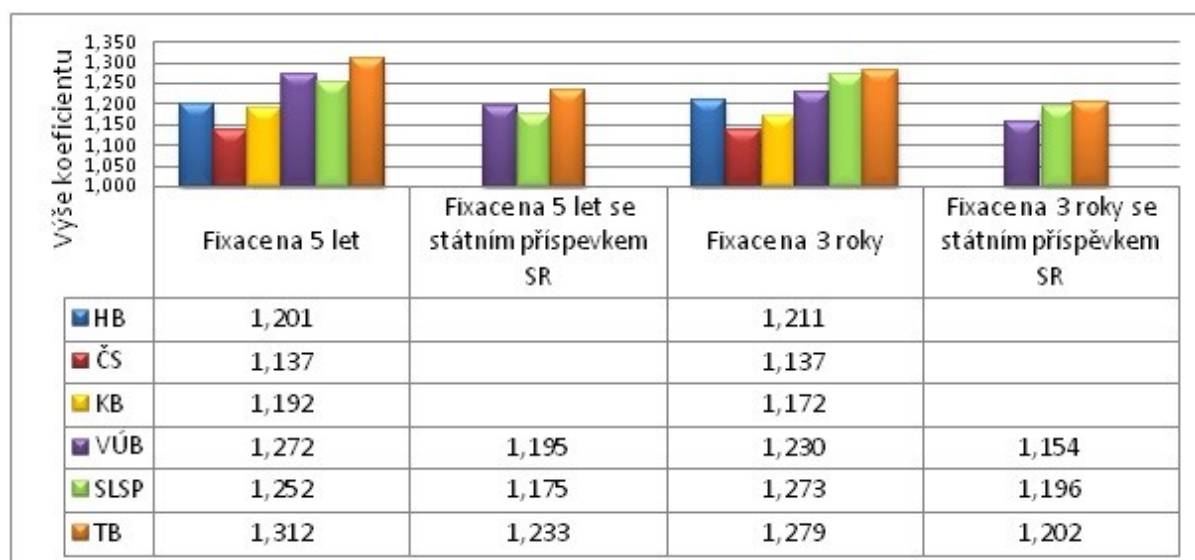
Graf 4.8 Srovnání koeficientů navýšení



Zdroj: vlastní zpracování

Srovnání koeficientů navýšení při stejné časové hodnotě peněžních prostředků, tzv. současné hodnotě, poskytuje Graf 4.9. Hodnoty koeficientů se vypočetly tak, že vzorce u (3.12) se do čitatele dosadila suma diskontovaných splátek včetně poplatků. Pořadí výhodnosti nabídek se po uplatnění diskontování neliší.

Graf 4.9 Srovnání koeficientů navýšení v současné hodnotě peněz



Zdroj: vlastní zpracování

4.12 Celkové vyhodnocení a doporučení

V celé kapitole 4 jsme se zabývali použitím metod popsanych v kapitole 3. Metody hodnocení jsme aplikovali na námi konkrétně definovaný modelový příklad popsany v kapitole 4.1. Cílem bylo zajistit dostatek relevantních podkladů pro kvalifikované určení nejvýhodnější varianty hypotečního úvěru z hlediska finančních nákladů a doporučit manželskému páru nejpriznivější hypoteční banku a příslušný produkt.

Lze tvrdit, že v České republice, tak i na Slovensku je hypoteční trh dostatečně rozvinutý a klienty využíváný. Konkurence existuje na obou trzích, ačkoliv na Slovensku je menší, způsobuje to zejména nižší počet subjektů poskytujících hypoteční úvěry. Každá banka sleduje svůj podnikatelský záměr a tomu přizpůsobuje nabídku svých produktů, mnohdy mají tento záměr banky totožný, kvůli tomu musí nabízet lepší služby než konkurence a díky tomu na tom může profitovat klient.

Zajímavý je rozdílný přístup států k podpoře hypotečního úvěrování. V České republice v současné době není poskytována úroková dotace pro osoby mladší 36 let z důvodu nízké průměrné úrokové míry v minulém roce. Úroková dotace se poskytuje, pouze pokud v předchozím roce průměrná výše úrokové sazby byla vyšší než pět procent. Všichni uživatelé hypotečního úvěru, nemusí tedy splnit věkovou hranici, si mohou snížit základ daně o sumu zaplacených úroků v daném roce až o 300 000 Kč. Na Slovensku stát dotuje hypoteční úvěry formou Státního příspěvku pro mladé. Maximálně třiceti pěti letý žadatel o tento příspěvek určité podmínky, aby ho získal. Poslanci Parlamentu Slovenské republiky příspěvek každý rok schvalují a stanovují jeho výši v zákoně o státním rozpočtu. Minulý rok i letos byl stanoven na dvě procenta.³² Banka, která spolupracuje se státem a poskytuje takto upravené hypotéky, se zavazuje dlužníkovi snížit po dobu trvání (maximálně pět let) státního příspěvku úrokovou míru o další jedno procento respektive procentní bod. Máme podezření, že tuto slevu si banka v dalších letech trvání úvěru kompenzuje obecně vyšší úrokovou mírou než v ČR. Pokud je naše domněnka správná, doplácí na existenci tohoto státního příspěvku lidé, kteří nesplňují požadavky pro získání státního příspěvku pro mladé. Také z tohoto důvodu jsou veškeré výpočty prováděny pro lepší srovnání u nabídek slovenských bank ve dvou variantách a to z variant bez státního příspěvku pro mladé a variant obsahujících tento státní příspěvek.

Pro hodnocení jednotlivých nabídek bank považujeme stěžejní ukazatel RPSN. Při srovnání jednotlivých nabídek vítězí hypotéka od České spořitelny a to zároveň při fixaci

³² Zde je určitý rozpor v terminologii výrazu procento, v tomto případě je v zákoně napsáno procento, avšak je tím myšlen procentní bod.

na pět let i na tři roky. Stav, kdy vítězí jedna banka hned při dvou rozdílných dobách fixace, je dán tím, že obě nabídky mají stejnou úrokovou sazbu, tato sazba je zároveň ta nejnižší. Druhá nejlepší nabídka pochází ze Slovenska od VÚB s fixací na tři roky, aby byla opravdu druhou nejlepší nabídkou, je nutné, aby žadatel o hypoteční úvěr splňoval podmínky pro poskytnutí Státního příspěvku pro mladé. Manželé z našeho modelového příkladu tyto podmínky splňují. Při vzájemné komparaci třetí nejlevnější, a proto i nejvýhodnější nabídku poskytla Komerční banka s dobou fixace na tři roky.

Je opravdu zajímavé, že po aplikaci veškerých metod hodnocení, se pořadí na prvních třech pozicích nemění. Tuto situaci lze přičíst podobné poplatkové politice námi zkoumaných nabídek. I když se poplatky liší banka od banky, nedosahují tak výrazných rozdílů pro to, aby mohli změnit pořadí na prvních třech místech nebo u ostatních pozic na pomyslném žebříčku výhodnosti nedochází k větším změnám v pořadí.

Když budeme srovnávat jen slovenské nabídky, dojdeme k názoru, že jsou velmi ovlivněny štědrostí slovenského státu. Budeme-li abstrahovat od existence státní podpory pro mladé, zjistíme, že na Slovensku jsou úrokové sazby z hypotečního úvěru vyšší. Tato situace může být způsobena nižší konkurencí bankovních institucí, dále vyšší sazbou daně z příjmu z výnosů hypotečních zástavních listů, která nyní činí 19 % (v ČR 15 %) a nutností banky poskytovat výhodnější podmínky a úrokovou sazbu pro dlužníky pobírající státní příspěvek pro mladé.

Naše doporučení mladému manželskému páru zní ve prospěch pořízení si nemovitosti na české straně hranic a sepsání smlouvy s Českou spořitelnou. Z důvodu nedostatku kompletních informací o manželích, nemůžeme posoudit, zda je pro manžele výhodnější tříletá nebo pětiletá doba fixace úrokové sazby. Pokud plánují v blízké době dítě, lze doporučit pětiletou fixaci z důvodu delší jistoty stejné splátky a také úvahy, že přírůstek do rodiny se obvykle spojuje s poklesem příjmů ženy a zvýšených životních nákladů. Jestliže manželé očekávají, že se jejich příjem po třech letech zvýší a budou-li chtít co nejdříve umořit dluh, doporučujeme tříletou fixaci, po jejímž skončení lze provést mimořádnou splátku dluhu bez mimořádných poplatků, které jsou spojené s předčasným splacením během fixace.

5 Závěr

Hypoteční úvěrování, jehož obliba stoupá v České republice i na Slovensku, patří mezi základní úvěrové produkty určené pro financování vlastnického bydlení. V současné době jsou nemovitosti až o dvacet procent levnější než před pěti lety (v závislosti na lokalitě, v níž se nemovitost nachází), kdy vypukla hypoteční krize v USA. Zároveň se průměrná úroková sazba pohybuje na poměrně nízkých úrovních mezi čtyřmi a pěti procenty. Tyto faktory způsobují, že v poslední době banky hlásí nárůst klientů žádajících o hypoteční úvěr, protože se pořízení bydlení financované hypotečním úvěrem působením těchto vlivů stalo levnějším a tím pádem i dostupnějším pro více obyvatel. Počet hypotečních úvěrů přepočtených na obyvatele je oproti západoevropským zemím na Slovensku i v České republice výrazně nižší, proto se odborníci domnívají, že počet uzavřených hypotečních úvěrů se bude v dlouhodobém časovém horizontu zvyšovat až na úroveň běžnou v zemích, které nejsou historicky poznamenány centrálně plánovaným hospodářstvím.

Cílem bakalářské práce bylo srovnat nabídku hypotečních úvěrů určených k financování vlastnického bydlení v České republice a na Slovensku na základě vybraných metod hodnocení a vybrat optimální produkt pro předem definovaného klienta.

Bakalářská práce byla rozčleněna do pěti kapitol. První kapitolu tvoří úvod a pátou je závěr. Druhá kapitola obsahuje teoretická východiska charakteristiky hypotečních úvěrů, jako jsou typy hypotečních úvěrů, postup při vyřizování hypotečního úvěru, dále pak problematiku úrokových sazeb a státních subvencí hypotečnímu úvěrování. Pozornost byla také věnována hypotečním zástavním listům a seznámení s lidry na trhu hypotečních úvěrů.

Třetí, tedy metodologická kapitola byla, věnována popsání jednotlivých metod hodnocení hypotečních úvěrů. Hlavní metodou hodnocení bylo srovnání výše anuity, vlivu časové hodnoty peněz na anuitní splátku, následovalo popsání kurzového rizika, státní podpory hypotečního úvěrování, dále byla učiněna deskripce celkových finančních nákladů, roční procentní sazby nákladů a koeficientu navýšení.

Praktická část byla věnována aplikaci metod hodnocení hypotečních úvěrů. Nejprve byl definován modelový příklad společně s profilem klienta. Poté byly prezentovány vybrané produkty ke komparaci z České republiky a ze Slovenska. V dalších částech práce se vybrané produkty podrobily zkoumání pomocí metod hodnocení hypotečních úvěrů popsaných ve třetí kapitole. V závěru kapitoly bylo provedeno celkové vyhodnocení výsledků a byl doporučen nejvýhodnější produkt manželskému páru z modelového příkladu. Doporučen byl hypoteční úvěr od České spořitelny s pětiletou nebo tříletou dobou fixace úrokové sazby, který

ve sledovaných kritériích dosahoval nejlepších hodnot. Celkově druhou nejvýhodnější nabídku a zároveň nejlepší ze slovenských bank poskytla VÚB s tříletou dobou fixace úrokové sazby se státním příspěvkem pro mladé.

Seznam použité literatury

Knižní zdroje:

- [1] BARDOVÁ, Dagmar; OPLTOVÁ, Radka; PAVELKA, František. *Jak správně na hypotéky*. 1. vyd. Praha: Consultinvest, 1997. 142 s. ISBN 80-901486-5-4.
- [2] DLUHOŠOVÁ, Dana. *Finanční řízení a rozhodování podniku*. 2. vyd. Praha. Ekopress, 2008. 192 s. ISBN 978-80-86929-44-6.
- [3] DVOŘÁK, Petr. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3. vyd. Praha: Linde Praha, a. s. 681 s., 2005. 681 s. ISBN 80-7201-515-X.
- [4] MARKOVÁ, Hana. *Daňové zákony 2011: úplná znění platná k 1.4.2011*. 19. vyd. Praha: Grada Publishing, 2011, 264 s. ISBN 978-80-247-3800-0.
- [5] PAVELKA, František. *Hypoteční úvěry*. 1. vyd. Praha: PP Agency 1995. 80 s.
- [6] POLOUČEK, Stanislav a kol. *Bankovníctví*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006. 716 s. ISBN 80-7179-462-7.
- [7] PŮLPÁNOVÁ, Stanislava. *Komerční bankovníctví v České republice*. 1. vyd. Praha: Vysoká škola ekonomická v Praze Nakladatelství Oeconomica, 2007. 338 s. 978-80-245-1180-1.
- [8] RADOVÁ, Jarmila; DVOŘÁK, Petr; MÁLEK, Jiří. *Finanční matematika pro každého*. 7. vyd. Praha: Grada Publishing, 2009. 293 s. ISBN 978-80-247-3291-6.
- [9] SINKEY, J. F: *Commercial bank financial management*. 6.th. ed. New Jersey: Prentice Hall, 2002. 696 p. ISBN 0-13-090910-6.
- [10] SYROVÝ, Petr a Martin NOVOTNÝ. *Osobní a rodinné finance*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2003. 172 s. ISBN 80-247-0478-1.
- [11] SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 4. vyd. Praha: Grada Publishing, 2005. 123 s. ISBN 80-247-1097-8.
- [12] VALACH, Josef a kol. *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*. 3. přeprac. a rozšíř. vyd. Praha: Ekopress, 2010. 513 s. ISBN 978-80-86929-71-2.
- [13] VICHNAROVÁ, Lenka a Jolana NOVÁKOVÁ. *Financování bydlení*. 1. vyd. Brno: ERA, 2007. 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.

Elektronické zdroje

- [14] Podpora hypoték pro mladé lidi na starší byty. *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR* [online]. [cit. 2012-03-21]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/Bytova->

politika/Programy-Dotace/Podpora-hypotek/1

- [15] Profil. *Hypoteční banka* [online]. [cit. 2012-04-09]. Dostupné z: <http://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/profil/>
- [16] Profil České spořitelny. *Hypoteční banka* [online]. [cit. 2012-04-01]. Dostupné z: <http://www.csas.cz/banka/nav/o-nas/profil-ceske-sporitelny-d00014413>
- [17] Burzovní indexy. *Burza cenných papírů Praha* [online]. [cit. 2012-04-12]. Dostupné z: <http://www.pse.cz/Statistika/Burzovni-Indexy/>
- [18] Základní informace. *Komerční banka* [online]. [cit. 2012-04-01]. Dostupné z: <http://kb.cz/cs/o-bance/o-nas/zakladni-informace.shtml>
- [19] Aktuální prognóza ČNB - Česká národní banka. *Česká národní banka* [online]. [cit. 2012-03-20]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/cs/menova_politika/prognoza/index.html
- [20] Česká obchodní inspekce - Než si vezmete spotřebitelský úvěr. *Česká obchodní inspekce* [online]. [cit. 2012-04-13]. Dostupné z: <http://www.coi.cz/cs/spotrebitel/nez-si-vezmete-spotrebitelsky-uver.html>
- [21] Výroční zpráva 2010. *Hypoteční banka* [online]. [cit. 2012-02-12]. Dostupné z: http://www.hypotecnibanka.cz/__SYS__/FileStorage/download/vyrocnizpravy1/Vyrocnizprava%202010_Hypotecni%20banka_oprava.pdf
- [22] Hypoindex vývoj - *Hypoindex.cz*. *Hypoindex.cz* [online]. [cit. 2012-02-012]. Dostupné z: <http://www.coi.cz/cs/spotrebitel/nez-si-vezmete-spotrebitelsky-uver.html>
- [23] Priemerná mesačná mzda v hospodárstve SR v roku 2011. Štatistický úrad SR [online]. [cit. 2012-03-07]. Dostupné z: <http://portal.statistics.sk/showdoc.do?docid=35593>
- [24] Komerční banka. [online]. [cit. 2011-12-08]. Dostupné z: <http://kb.cz/cs/index.shtml>
- [25] Česká spořitelna. [online]. [cit. 2011-12-08]. Dostupné z: http://www.csas.cz/banka/appmanager/portal/banka?_nfpb=true&_pageLabel=subportal01
- [26] Hypoteční banka. [online]. [cit. 2011-12-08]. Dostupné z: <http://www.hypotecnibanka.cz/>
- [27] VÚB banka. [online]. [cit. 2011-12-22]. Dostupné z: <http://www.vub.sk/osobne-financie/>
- [28] Slovenská spořitelna. [online]. [cit. 2011-12-22]. Dostupné z: <http://www.slsp.sk/>

- [29] Tatra banka. [online]. [cit. 2011-12-22]. Dostupné z: <http://www.tatrabanka.sk/cms/>
- [30] NÁRODNÁ BANKA SLOVENSKA. *Vývoj hypotekárnych úverov za bankový sektor SR v roku 2011 - December* [online]. [cit. 2012-01-07]. Dostupné z: http://www.nbs.sk/_img/Documents/_Dohlad/Hypo/2011/2011-12-SK.pdf

Zákony a jiné právní předpisy

- [31] ČESKO. Zákon 145/2010 Sb., o spotřebitelském úvěru a o změně některých zákonů
- [32] ČESKO. Nařízením vlády 32/2004 Sb.
- [33] ČESKO. Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách
- [34] ČESKO. Zákon č. 591/1992 Sb., o cenných papírech
- [35] ČESKO. Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech
- [36] SLOVENSKO. Zákon č. 483/2001 Z.z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- [37] SLOVENSKO. Zákon č. 530/1990 Zb., o dluhopisech
- [38] ČESKO. Nařízení vlády č. 249/2002 Sb. o podmínkách poskytování příspěvků k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let ve znění pozdějších předpisů
- [39] ČESKO. Nařízení vlády 32/2004 Sb.

Seznam zkratek

€	symbol eura
a. s.	akciová společnost
$A'_{K'}$	výše splátky číslo K'
A_K	výše úvěru číslo K
$a_{p.a.}$	roční výše anuity
$a_{p.m.}$	měsíční výše anuity
apod.	a podobně
atd.	a tak dále
CF	měsíční peněžní tok
$CFN_{HÚ}$	celkové finanční náklady na hypoteční úvěr
CZK	Czech koruna, dle normy ISO 4217
č.	číslo
ČR	Česká republika
ČS	Česká spořitelna, a. s.
ČSOB	Československá obchodní banka, a. s.
daň.	daňová
$DÚ$	daňová měsíční úspora
EUR	Euro, dle normy ISO 4217
HB	Hypoteční banka, a. s.
HZL	hypoteční zástavní list
i	roční úroková míra
$i_{p.a.}$	roční úroková sazba z úvěru vydělená stem
$i_{p.m.}$	měsíční úroková sazba vydělená stem
i_s	roční procentní sazba nákladů na spotřebitelský úvěr
J	jistina
K	pořadové číslo úvěru stejné osobě;
K'	číslo splátky
KB	Komerční
Kč	Koruna česká
LTV	loan to value (poměr úvěru k hodnotě)
m	číslo posledního úvěru

m'	číslo poslední splátky
n	dobu splatnosti v letech
N	čas nula
např.	například
$N_{HÚ}$	poplatky spjaté s hypotékou
odst.	odstavec
p	roční státní podpora v p. b.
p.a.	per annum (za rok, ročně)
p.m.	per mensum (za měsíc, měsíčně)
písm.	písmeno
popl.	poplatek
PRIBOR	Prague Inter Bank Offered Rate
PV	současná hodnota
RPSN	roční procentní sazba nákladů
SLSP	Slovenská spořitelna
$SP_{p.m.}$	měsíční státní podpora
t	počet let
T	sazba daně z příjmu
TB	Tatra banka
t_K	interval, vyjádřený v letech, ode dne půjčky č. 1 do termínů následných půjček č. 2 až m'
$t_{K'}$	interval, vyjádřený v letech, ode dne půjčky č. 1 do termínů splátek nebo úhrad poplatků č. 1 až m'
tzv.	takzvaná
U	výše úvěru
$ÚM$	úmor
U_p	výše úvěru na kterou se vztahuje státní podpora, hodnota se pohybuje v intervalu (0; 1500000> pro rodinný dům nebo (0; 800 000> pro byt
U_r	dobu v měsících od poskytnutí úvěru
$Ú_r$	nesplacená část jistiny v čase r
U_{r+1}	výše úroku
$V_{HÚ}$	výnosy spjaté s hypotékou
VÚB	Všeobecná úverová banka

Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce

Prohlašuji, že

- jsem byl seznámen s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. - autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- беру на vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, bakalářskou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že bakalářská práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího bakalářské práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o diplomové práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, bakalářskou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne

.....
Petr Vobořil

Seznam příloh

- Příloha č. 1: Vzorový umořovací plán pro Českou republiku – Hypoteční banka, hypoteční úvěr s dobou fixace úrokové sazby na 5 let a úrokovou mírou 3,64 % p.a.
- Příloha č. 2: Vzorový umořovací plán pro Slovenskou republiku - bez státního příspěvku pro mladé – Všeobecná úverová banka, hypoteční úvěr s dobou fixace úrokové sazby na 3 roky a úrokovou mírou 4,09 % p.a.
- Příloha č. 3: Vzorový umořovací plán pro Slovenskou republiku - se státním příspěvkem (3 p.b.) – Tatra banka, hypoteční úvěr s dobou fixace úrokové sazby na 3 roky a úrokovou mírou 4,55 % p.a.

**Příloha č. 1: Vzorový umořovací plán pro Českou republiku – Hypoteční banka,
hypoteční úvěr s dobou fixace úrokové sazby na 5 let a úrokovou mírou
3,64 % p.a.**

Měsíc	Anuita	Úrok	Úmor	Konečný Stav	Poplatky	Daň. úspora	Splátka včetně poplatků	Disk. splátka	Disk úrok a poplatky	Disk. Úspora
0				1 400 000,00	12 900,00		12 900,00	12 900,00	12 900,00	
1	8 220,51	4 246,67	3 973,85	1 396 026,15	220,00	637,00	8 440,51	8 426,47	4 459,23	635,94
2	8 220,51	4 234,61	3 985,90	1 392 040,25	220,00	635,19	8 440,51	8 412,45	4 439,80	633,08
3	8 220,51	4 222,52	3 997,99	1 388 042,26	220,00	633,38	8 440,51	8 398,45	4 420,38	630,22
4	8 220,51	4 210,39	4 010,12	1 384 032,14	220,00	631,56	8 440,51	8 384,48	4 400,98	627,37
5	8 220,51	4 198,23	4 022,28	1 380 009,86	220,00	629,73	8 440,51	8 370,53	4 381,60	624,51
6	8 220,51	4 186,03	4 034,48	1 375 975,38	220,00	627,90	8 440,51	8 356,60	4 362,23	621,66
7	8 220,51	4 173,79	4 046,72	1 371 928,66	220,00	626,07	8 440,51	8 342,69	4 342,87	618,81
8	8 220,51	4 161,52	4 059,00	1 367 869,66	220,00	624,23	8 440,51	8 328,81	4 323,53	615,97
9	8 220,51	4 149,20	4 071,31	1 363 798,35	220,00	622,38	8 440,51	8 314,95	4 304,21	613,12
10	8 220,51	4 136,85	4 083,66	1 359 714,69	220,00	620,53	8 440,51	8 301,12	4 284,90	610,28
11	8 220,51	4 124,47	4 096,05	1 355 618,65	220,00	618,67	8 440,51	8 287,31	4 265,61	607,44
12	8 220,51	4 112,04	4 108,47	1 351 510,18	220,00	616,81	8 440,51	8 273,52	4 246,33	604,60
13	8 220,51	4 099,58	4 120,93	1 347 389,24	220,00	614,94	8 440,51	8 259,75	4 227,07	601,77
14	8 220,51	4 087,08	4 133,43	1 343 255,81	220,00	613,06	8 440,51	8 246,01	4 207,83	598,93
15	8 220,51	4 074,54	4 145,97	1 339 109,84	220,00	611,18	8 440,51	8 232,29	4 188,60	596,10
16	8 220,51	4 061,97	4 158,55	1 334 951,29	220,00	609,29	8 440,51	8 218,59	4 169,38	593,28
17	8 220,51	4 049,35	4 171,16	1 330 780,13	220,00	607,40	8 440,51	8 204,92	4 150,18	590,45
18	8 220,51	4 036,70	4 183,81	1 326 596,32	220,00	605,50	8 440,51	8 191,26	4 131,00	587,62
19	8 220,51	4 024,01	4 196,50	1 322 399,81	220,00	603,60	8 440,51	8 177,63	4 111,83	584,80
20	8 220,51	4 011,28	4 209,23	1 318 190,58	220,00	601,69	8 440,51	8 164,03	4 092,68	581,98
21	8 220,51	3 998,51	4 222,00	1 313 968,58	220,00	599,78	8 440,51	8 150,44	4 073,54	579,16
22	8 220,51	3 985,70	4 234,81	1 309 733,77	220,00	597,86	8 440,51	8 136,88	4 054,41	576,35
23	8 220,51	3 972,86	4 247,65	1 305 486,12	220,00	595,93	8 440,51	8 123,34	4 035,30	573,54
24	8 220,51	3 959,97	4 260,54	1 301 225,58	220,00	594,00	8 440,51	8 109,83	4 016,21	570,72
25	8 220,51	3 947,05	4 273,46	1 296 952,11	220,00	592,06	8 440,51	8 096,33	3 997,13	567,92
26	8 220,51	3 934,09	4 286,43	1 292 665,69	220,00	590,11	8 440,51	8 082,86	3 978,07	565,11
27	8 220,51	3 921,09	4 299,43	1 288 366,26	220,00	588,16	8 440,51	8 069,41	3 959,02	562,30
28	8 220,51	3 908,04	4 312,47	1 284 053,79	220,00	586,21	8 440,51	8 055,99	3 939,98	559,50

Měsíc	Anuita	Úrok	Úmor	Konečný Stav	Poplatky	Daň. úspora	Splátka včetně poplatků	Disk. splátka	Disk úrok a poplatky	Disk. Úspora
29	8 220,51	3 894,96	4 325,55	1 279 728,24	220,00	584,24	8 440,51	8 042,58	3 920,96	556,70
30	8 220,51	3 881,84	4 338,67	1 275 389,57	220,00	582,28	8 440,51	8 029,20	3 901,96	553,90
31	8 220,51	3 868,68	4 351,83	1 271 037,74	220,00	580,30	8 440,51	8 015,84	3 882,96	551,11
32	8 220,51	3 855,48	4 365,03	1 266 672,71	220,00	578,32	8 440,51	8 002,50	3 863,99	548,31
33	8 220,51	3 842,24	4 378,27	1 262 294,43	220,00	576,34	8 440,51	7 989,19	3 845,03	545,52
34	8 220,51	3 828,96	4 391,55	1 257 902,88	220,00	574,34	8 440,51	7 975,89	3 826,08	542,73
35	8 220,51	3 815,64	4 404,87	1 253 498,01	220,00	572,35	8 440,51	7 962,62	3 807,15	539,94
36	8 220,51	3 802,28	4 418,24	1 249 079,77	220,00	570,34	8 440,51	7 949,37	3 788,23	537,15
37	8 220,51	3 788,88	4 431,64	1 244 648,13	220,00	568,33	8 440,51	7 936,15	3 769,32	534,37
38	8 220,51	3 775,43	4 445,08	1 240 203,05	220,00	566,31	8 440,51	7 922,94	3 750,43	531,59
39	8 220,51	3 761,95	4 458,56	1 235 744,49	220,00	564,29	8 440,51	7 909,76	3 731,56	528,81
40	8 220,51	3 748,42	4 472,09	1 231 272,40	220,00	562,26	8 440,51	7 896,60	3 712,70	526,03
41	8 220,51	3 734,86	4 485,65	1 226 786,75	220,00	560,23	8 440,51	7 883,46	3 693,85	523,26
42	8 220,51	3 721,25	4 499,26	1 222 287,49	220,00	558,19	8 440,51	7 870,34	3 675,01	520,48
43	8 220,51	3 707,61	4 512,91	1 217 774,58	220,00	556,14	8 440,51	7 857,25	3 656,19	517,71
44	8 220,51	3 693,92	4 526,60	1 213 247,98	220,00	554,09	8 440,51	7 844,17	3 637,39	514,94
45	8 220,51	3 680,19	4 540,33	1 208 707,65	220,00	552,03	8 440,51	7 831,12	3 618,60	512,17
46	8 220,51	3 666,41	4 554,10	1 204 153,55	220,00	549,96	8 440,51	7 818,09	3 599,82	509,41
47	8 220,51	3 652,60	4 567,91	1 199 585,64	220,00	547,89	8 440,51	7 805,08	3 581,06	506,64
48	8 220,51	3 638,74	4 581,77	1 195 003,87	220,00	545,81	8 440,51	7 792,09	3 562,31	503,88
49	8 220,51	3 624,85	4 595,67	1 190 408,20	220,00	543,73	8 440,51	7 779,13	3 543,57	501,12
50	8 220,51	3 610,90	4 609,61	1 185 798,59	220,00	541,64	8 440,51	7 766,19	3 524,85	498,36
51	8 220,51	3 596,92	4 623,59	1 181 175,00	220,00	539,54	8 440,51	7 753,26	3 506,14	495,61
52	8 220,51	3 582,90	4 637,62	1 176 537,38	220,00	537,43	8 440,51	7 740,36	3 487,44	492,85
53	8 220,51	3 568,83	4 651,68	1 171 885,70	220,00	535,32	8 440,51	7 727,48	3 468,76	490,10
54	8 220,51	3 554,72	4 665,79	1 167 219,91	220,00	533,21	8 440,51	7 714,63	3 450,09	487,35
55	8 220,51	3 540,57	4 679,95	1 162 539,96	220,00	531,09	8 440,51	7 701,79	3 431,44	484,60
56	8 220,51	3 526,37	4 694,14	1 157 845,82	220,00	528,96	8 440,51	7 688,98	3 412,80	481,86
57	8 220,51	3 512,13	4 708,38	1 153 137,44	220,00	526,82	8 440,51	7 676,18	3 394,17	479,11
58	8 220,51	3 497,85	4 722,66	1 148 414,77	220,00	524,68	8 440,51	7 663,41	3 375,55	476,37
59	8 220,51	3 483,52	4 736,99	1 143 677,79	220,00	522,53	8 440,51	7 650,66	3 356,95	473,63
60	8 220,51	3 469,16	4 751,36	1 138 926,43	220,00	520,37	8 440,51	7 637,93	3 338,36	470,89
61	8 220,51	3 454,74	4 765,77	1 134 160,66	220,00	518,21	8 440,51	7 625,22	3 319,79	468,16

Měsíc	Anuita	Úrok	Úmor	Konečný Stav	Poplatky	Daň. úspora	Splátka včetně poplatků	Disk. splátka	Disk úrok a poplatky	Disk. Úspora
62	8 220,51	3 440,29	4 780,23	1 129 380,43	220,00	516,04	8 440,51	7 612,53	3 301,23	465,42
63	8 220,51	3 425,79	4 794,73	1 124 585,71	220,00	513,87	8 440,51	7 599,87	3 282,68	462,69
64	8 220,51	3 411,24	4 809,27	1 119 776,44	220,00	511,69	8 440,51	7 587,22	3 264,14	459,96
65	8 220,51	3 396,66	4 823,86	1 114 952,58	220,00	509,50	8 440,51	7 574,60	3 245,62	457,23
66	8 220,51	3 382,02	4 838,49	1 110 114,09	220,00	507,30	8 440,51	7 561,99	3 227,11	454,50
67	8 220,51	3 367,35	4 853,17	1 105 260,92	220,00	505,10	8 440,51	7 549,41	3 208,61	451,78
68	8 220,51	3 352,62	4 867,89	1 100 393,03	220,00	502,89	8 440,51	7 536,85	3 190,13	449,05
69	8 220,51	3 337,86	4 882,65	1 095 510,38	220,00	500,68	8 440,51	7 524,31	3 171,66	446,33
70	8 220,51	3 323,05	4 897,47	1 090 612,91	220,00	498,46	8 440,51	7 511,79	3 153,20	443,61
71	8 220,51	3 308,19	4 912,32	1 085 700,59	220,00	496,23	8 440,51	7 499,29	3 134,75	440,89
72	8 220,51	3 293,29	4 927,22	1 080 773,37	220,00	493,99	8 440,51	7 486,81	3 116,32	438,18
73	8 220,51	3 278,35	4 942,17	1 075 831,20	220,00	491,75	8 440,51	7 474,35	3 097,90	435,46
74	8 220,51	3 263,35	4 957,16	1 070 874,04	220,00	489,50	8 440,51	7 461,92	3 079,49	432,75
75	8 220,51	3 248,32	4 972,20	1 065 901,85	220,00	487,25	8 440,51	7 449,50	3 061,10	430,04
76	8 220,51	3 233,24	4 987,28	1 060 914,57	220,00	484,99	8 440,51	7 437,11	3 042,72	427,33
77	8 220,51	3 218,11	5 002,41	1 055 912,17	220,00	482,72	8 440,51	7 424,73	3 024,35	424,62
78	8 220,51	3 202,93	5 017,58	1 050 894,59	220,00	480,44	8 440,51	7 412,38	3 005,99	421,92
79	8 220,51	3 187,71	5 032,80	1 045 861,79	220,00	478,16	8 440,51	7 400,04	2 987,64	419,21
80	8 220,51	3 172,45	5 048,07	1 040 813,72	220,00	475,87	8 440,51	7 387,73	2 969,31	416,51
81	8 220,51	3 157,13	5 063,38	1 035 750,34	220,00	473,57	8 440,51	7 375,44	2 950,99	413,81
82	8 220,51	3 141,78	5 078,74	1 030 671,60	220,00	471,27	8 440,51	7 363,17	2 932,68	411,11
83	8 220,51	3 126,37	5 094,14	1 025 577,46	220,00	468,96	8 440,51	7 350,92	2 914,38	408,42
84	8 220,51	3 110,92	5 109,60	1 020 467,87	220,00	466,64	8 440,51	7 338,68	2 896,10	405,72
85	8 220,51	3 095,42	5 125,09	1 015 342,77	220,00	464,31	8 440,51	7 326,47	2 877,83	403,03
86	8 220,51	3 079,87	5 140,64	1 010 202,13	220,00	461,98	8 440,51	7 314,28	2 859,57	400,34
87	8 220,51	3 064,28	5 156,23	1 005 045,90	220,00	459,64	8 440,51	7 302,11	2 841,32	397,65
88	8 220,51	3 048,64	5 171,87	999 874,02	220,00	457,30	8 440,51	7 289,96	2 823,08	394,96
89	8 220,51	3 032,95	5 187,56	994 686,46	220,00	454,94	8 440,51	7 277,83	2 804,86	392,27
90	8 220,51	3 017,22	5 203,30	989 483,16	220,00	452,58	8 440,51	7 265,72	2 786,65	389,59
91	8 220,51	3 001,43	5 219,08	984 264,08	220,00	450,21	8 440,51	7 253,63	2 768,44	386,91
92	8 220,51	2 985,60	5 234,91	979 029,17	220,00	447,84	8 440,51	7 241,57	2 750,26	384,23
93	8 220,51	2 969,72	5 250,79	973 778,38	220,00	445,46	8 440,51	7 229,52	2 732,08	381,55
94	8 220,51	2 953,79	5 266,72	968 511,66	220,00	443,07	8 440,51	7 217,49	2 713,91	378,87

Měsíc	Anuita	Úrok	Úmor	Konečný Stav	Poplatky	Daň. úspora	Splátka včetně poplatků	Disk. splátka	Disk úrok a poplatky	Disk. Úspora
95	8 220,51	2 937,82	5 282,69	963 228,97	220,00	440,67	8 440,51	7 205,48	2 695,76	376,19
96	8 220,51	2 921,79	5 298,72	957 930,25	220,00	438,27	8 440,51	7 193,49	2 677,62	373,52
97	8 220,51	2 905,72	5 314,79	952 615,46	220,00	435,86	8 440,51	7 181,52	2 659,49	370,85
98	8 220,51	2 889,60	5 330,91	947 284,54	220,00	433,44	8 440,51	7 169,57	2 641,37	368,17
99	8 220,51	2 873,43	5 347,08	941 937,46	220,00	431,01	8 440,51	7 157,64	2 623,26	365,50
100	8 220,51	2 857,21	5 363,30	936 574,16	220,00	428,58	8 440,51	7 145,73	2 605,16	362,84
101	8 220,51	2 840,94	5 379,57	931 194,58	220,00	426,14	8 440,51	7 133,84	2 587,08	360,17
102	8 220,51	2 824,62	5 395,89	925 798,69	220,00	423,69	8 440,51	7 121,97	2 569,01	357,51
103	8 220,51	2 808,26	5 412,26	920 386,44	220,00	421,24	8 440,51	7 110,12	2 550,94	354,84
104	8 220,51	2 791,84	5 428,67	914 957,76	220,00	418,78	8 440,51	7 098,29	2 532,89	352,18
105	8 220,51	2 775,37	5 445,14	909 512,62	220,00	416,31	8 440,51	7 086,48	2 514,85	349,52
106	8 220,51	2 758,85	5 461,66	904 050,96	220,00	413,83	8 440,51	7 074,69	2 496,82	346,86
107	8 220,51	2 742,29	5 478,23	898 572,74	220,00	411,34	8 440,51	7 062,92	2 478,81	344,21
108	8 220,51	2 725,67	5 494,84	893 077,89	220,00	408,85	8 440,51	7 051,17	2 460,80	341,55
109	8 220,51	2 709,00	5 511,51	887 566,38	220,00	406,35	8 440,51	7 039,43	2 442,80	338,90
110	8 220,51	2 692,28	5 528,23	882 038,15	220,00	403,84	8 440,51	7 027,72	2 424,82	336,25
111	8 220,51	2 675,52	5 545,00	876 493,16	220,00	401,33	8 440,51	7 016,03	2 406,85	333,60
112	8 220,51	2 658,70	5 561,82	870 931,34	220,00	398,80	8 440,51	7 004,35	2 388,88	330,95
113	8 220,51	2 641,83	5 578,69	865 352,65	220,00	396,27	8 440,51	6 992,70	2 370,93	328,30
114	8 220,51	2 624,90	5 595,61	859 757,04	220,00	393,74	8 440,51	6 981,06	2 352,99	325,65
115	8 220,51	2 607,93	5 612,58	854 144,46	220,00	391,19	8 440,51	6 969,45	2 335,06	323,01
116	8 220,51	2 590,90	5 629,61	848 514,85	220,00	388,64	8 440,51	6 957,85	2 317,14	320,37
117	8 220,51	2 573,83	5 646,68	842 868,16	220,00	386,07	8 440,51	6 946,27	2 299,23	317,73
118	8 220,51	2 556,70	5 663,81	837 204,35	220,00	383,51	8 440,51	6 934,72	2 281,33	315,09
119	8 220,51	2 539,52	5 680,99	831 523,36	220,00	380,93	8 440,51	6 923,18	2 263,45	312,45
120	8 220,51	2 522,29	5 698,23	825 825,13	220,00	378,34	8 440,51	6 911,66	2 245,57	309,81
121	8 220,51	2 505,00	5 715,51	820 109,62	220,00	375,75	8 440,51	6 900,16	2 227,70	307,18
122	8 220,51	2 487,67	5 732,85	814 376,77	220,00	373,15	8 440,51	6 888,68	2 209,85	304,54
123	8 220,51	2 470,28	5 750,24	808 626,54	220,00	370,54	8 440,51	6 877,22	2 192,00	301,91
124	8 220,51	2 452,83	5 767,68	802 858,86	220,00	367,93	8 440,51	6 865,77	2 174,16	299,28
125	8 220,51	2 435,34	5 785,17	797 073,68	220,00	365,30	8 440,51	6 854,35	2 156,34	296,65
126	8 220,51	2 417,79	5 802,72	791 270,96	220,00	362,67	8 440,51	6 842,94	2 138,52	294,02
127	8 220,51	2 400,19	5 820,32	785 450,63	220,00	360,03	8 440,51	6 831,56	2 120,72	291,40

Měsíc	Anuita	Úrok	Úmor	Konečný Stav	Poplatky	Daň. úspora	Splátka včetně poplatků	Disk. splátka	Disk úrok a poplatky	Disk. Úspora
128	8 220,51	2 382,53	5 837,98	779 612,65	220,00	357,38	8 440,51	6 820,19	2 102,93	288,77
129	8 220,51	2 364,83	5 855,69	773 756,97	220,00	354,72	8 440,51	6 808,84	2 085,14	286,15
130	8 220,51	2 347,06	5 873,45	767 883,52	220,00	352,06	8 440,51	6 797,51	2 067,37	283,53
131	8 220,51	2 329,25	5 891,27	761 992,25	220,00	349,39	8 440,51	6 786,20	2 049,60	280,91
132	8 220,51	2 311,38	5 909,14	756 083,11	220,00	346,71	8 440,51	6 774,91	2 031,85	278,29
133	8 220,51	2 293,45	5 927,06	750 156,05	220,00	344,02	8 440,51	6 763,64	2 014,11	275,67
134	8 220,51	2 275,47	5 945,04	744 211,01	220,00	341,32	8 440,51	6 752,38	1 996,37	273,06
135	8 220,51	2 257,44	5 963,07	738 247,94	220,00	338,62	8 440,51	6 741,15	1 978,65	270,44
136	8 220,51	2 239,35	5 981,16	732 266,78	220,00	335,90	8 440,51	6 729,93	1 960,93	267,83
137	8 220,51	2 221,21	5 999,30	726 267,47	220,00	333,18	8 440,51	6 718,73	1 943,23	265,22
138	8 220,51	2 203,01	6 017,50	720 249,97	220,00	330,45	8 440,51	6 707,56	1 925,53	262,61
139	8 220,51	2 184,76	6 035,76	714 214,21	220,00	327,71	8 440,51	6 696,39	1 907,85	260,00
140	8 220,51	2 166,45	6 054,06	708 160,15	220,00	324,97	8 440,51	6 685,25	1 890,17	257,39
141	8 220,51	2 148,09	6 072,43	702 087,72	220,00	322,21	8 440,51	6 674,13	1 872,51	254,78
142	8 220,51	2 129,67	6 090,85	695 996,88	220,00	319,45	8 440,51	6 663,02	1 854,85	252,18
143	8 220,51	2 111,19	6 109,32	689 887,55	220,00	316,68	8 440,51	6 651,94	1 837,20	249,57
144	8 220,51	2 092,66	6 127,85	683 759,70	220,00	313,90	8 440,51	6 640,87	1 819,57	246,97
145	8 220,51	2 074,07	6 146,44	677 613,26	220,00	311,11	8 440,51	6 629,82	1 801,94	244,37
146	8 220,51	2 055,43	6 165,09	671 448,17	220,00	308,31	8 440,51	6 618,79	1 784,32	241,77
147	8 220,51	2 036,73	6 183,79	665 264,38	220,00	305,51	8 440,51	6 607,78	1 766,71	239,17
148	8 220,51	2 017,97	6 202,54	659 061,84	220,00	302,70	8 440,51	6 596,78	1 749,11	236,58
149	8 220,51	1 999,15	6 221,36	652 840,48	220,00	299,87	8 440,51	6 585,80	1 731,52	233,98
150	8 220,51	1 980,28	6 240,23	646 600,25	220,00	297,04	8 440,51	6 574,85	1 713,94	231,39
151	8 220,51	1 961,35	6 259,16	640 341,09	220,00	294,20	8 440,51	6 563,91	1 696,37	228,79
152	8 220,51	1 942,37	6 278,15	634 062,94	220,00	291,36	8 440,51	6 552,99	1 678,80	226,20
153	8 220,51	1 923,32	6 297,19	627 765,76	220,00	288,50	8 440,51	6 542,08	1 661,25	223,61
154	8 220,51	1 904,22	6 316,29	621 449,46	220,00	285,63	8 440,51	6 531,20	1 643,71	221,02
155	8 220,51	1 885,06	6 335,45	615 114,01	220,00	282,76	8 440,51	6 520,33	1 626,17	218,43
156	8 220,51	1 865,85	6 354,67	608 759,35	220,00	279,88	8 440,51	6 509,48	1 608,64	215,85
157	8 220,51	1 846,57	6 373,94	602 385,40	220,00	276,99	8 440,51	6 498,65	1 591,13	213,26
158	8 220,51	1 827,24	6 393,28	595 992,13	220,00	274,09	8 440,51	6 487,84	1 573,62	210,68
159	8 220,51	1 807,84	6 412,67	589 579,46	220,00	271,18	8 440,51	6 477,04	1 556,12	208,09
160	8 220,51	1 788,39	6 432,12	583 147,33	220,00	268,26	8 440,51	6 466,26	1 538,63	205,51

Měsíc	Anuita	Úrok	Úmor	Konečný Stav	Poplatky	Daň. úspora	Splátka včetně poplatků	Disk. splátka	Disk úrok a poplatky	Disk. Úspora
161	8 220,51	1 768,88	6 451,63	576 695,70	220,00	265,33	8 440,51	6 455,50	1 521,14	202,93
162	8 220,51	1 749,31	6 471,20	570 224,50	220,00	262,40	8 440,51	6 444,76	1 503,67	200,35
163	8 220,51	1 729,68	6 490,83	563 733,66	220,00	259,45	8 440,51	6 434,04	1 486,20	197,78
164	8 220,51	1 709,99	6 510,52	557 223,14	220,00	256,50	8 440,51	6 423,33	1 468,75	195,20
165	8 220,51	1 690,24	6 530,27	550 692,87	220,00	253,54	8 440,51	6 412,65	1 451,30	192,62
166	8 220,51	1 670,44	6 550,08	544 142,80	220,00	250,57	8 440,51	6 401,98	1 433,86	190,05
167	8 220,51	1 650,57	6 569,95	537 572,85	220,00	247,58	8 440,51	6 391,32	1 416,43	187,48
168	8 220,51	1 630,64	6 589,88	530 982,97	220,00	244,60	8 440,51	6 380,69	1 399,01	184,90
169	8 220,51	1 610,65	6 609,87	524 373,11	220,00	241,60	8 440,51	6 370,07	1 381,59	182,33
170	8 220,51	1 590,60	6 629,91	517 743,19	220,00	238,59	8 440,51	6 359,47	1 364,19	179,76
171	8 220,51	1 570,49	6 650,03	511 093,17	220,00	235,57	8 440,51	6 348,89	1 346,79	177,20
172	8 220,51	1 550,32	6 670,20	504 422,97	220,00	232,55	8 440,51	6 338,33	1 329,40	174,63
173	8 220,51	1 530,08	6 690,43	497 732,54	220,00	229,51	8 440,51	6 327,78	1 312,02	172,06
174	8 220,51	1 509,79	6 710,72	491 021,81	220,00	226,47	8 440,51	6 317,25	1 294,65	169,50
175	8 220,51	1 489,43	6 731,08	484 290,73	220,00	223,41	8 440,51	6 306,74	1 277,29	166,94
176	8 220,51	1 469,02	6 751,50	477 539,24	220,00	220,35	8 440,51	6 296,25	1 259,93	164,37
177	8 220,51	1 448,54	6 771,98	470 767,26	220,00	217,28	8 440,51	6 285,77	1 242,58	161,81
178	8 220,51	1 427,99	6 792,52	463 974,74	220,00	214,20	8 440,51	6 275,31	1 225,24	159,25
179	8 220,51	1 407,39	6 813,12	457 161,62	220,00	211,11	8 440,51	6 264,87	1 207,91	156,69
180	8 220,51	1 386,72	6 833,79	450 327,83	220,00	208,01	8 440,51	6 254,45	1 190,59	154,13
181	8 220,51	1 365,99	6 854,52	443 473,31	220,00	204,90	8 440,51	6 244,04	1 173,27	151,58
182	8 220,51	1 345,20	6 875,31	436 598,00	220,00	201,78	8 440,51	6 233,65	1 155,96	149,02
183	8 220,51	1 324,35	6 896,17	429 701,83	220,00	198,65	8 440,51	6 223,28	1 138,66	146,47
184	8 220,51	1 303,43	6 917,08	422 784,75	220,00	195,51	8 440,51	6 212,92	1 121,37	143,91
185	8 220,51	1 282,45	6 938,07	415 846,68	220,00	192,37	8 440,51	6 202,59	1 104,09	141,36
186	8 220,51	1 261,40	6 959,11	408 887,57	220,00	189,21	8 440,51	6 192,27	1 086,81	138,81
187	8 220,51	1 240,29	6 980,22	401 907,35	220,00	186,04	8 440,51	6 181,96	1 069,54	136,26
188	8 220,51	1 219,12	7 001,39	394 905,95	220,00	182,87	8 440,51	6 171,68	1 052,28	133,71
189	8 220,51	1 197,88	7 022,63	387 883,32	220,00	179,68	8 440,51	6 161,41	1 035,03	131,16
190	8 220,51	1 176,58	7 043,93	380 839,39	220,00	176,49	8 440,51	6 151,16	1 017,78	128,62
191	8 220,51	1 155,21	7 065,30	373 774,09	220,00	173,28	8 440,51	6 140,92	1 000,54	126,07
192	8 220,51	1 133,78	7 086,73	366 687,35	220,00	170,07	8 440,51	6 130,70	983,31	123,53
193	8 220,51	1 112,28	7 108,23	359 579,13	220,00	166,84	8 440,51	6 120,50	966,09	120,98

Měsíc	Anuita	Úrok	Úmor	Konečný Stav	Poplatky	Daň. úspora	Splátka včetně poplatků	Disk. splátka	Disk úrok a poplatky	Disk. Úspora
194	8 220,51	1 090,72	7 129,79	352 449,34	220,00	163,61	8 440,51	6 110,32	948,87	118,44
195	8 220,51	1 069,10	7 151,42	345 297,92	220,00	160,36	8 440,51	6 100,15	931,66	115,90
196	8 220,51	1 047,40	7 173,11	338 124,81	220,00	157,11	8 440,51	6 090,00	914,46	113,36
197	8 220,51	1 025,65	7 194,87	330 929,94	220,00	153,85	8 440,51	6 079,87	897,26	110,82
198	8 220,51	1 003,82	7 216,69	323 713,25	220,00	150,57	8 440,51	6 069,75	880,08	108,28
199	8 220,51	981,93	7 238,58	316 474,66	220,00	147,29	8 440,51	6 059,65	862,90	105,74
200	8 220,51	959,97	7 260,54	309 214,12	220,00	144,00	8 440,51	6 049,57	845,72	103,21
201	8 220,51	937,95	7 282,56	301 931,56	220,00	140,69	8 440,51	6 039,50	828,56	100,67
202	8 220,51	915,86	7 304,65	294 626,91	220,00	137,38	8 440,51	6 029,46	811,40	98,14
203	8 220,51	893,70	7 326,81	287 300,09	220,00	134,06	8 440,51	6 019,42	794,25	95,60
204	8 220,51	871,48	7 349,04	279 951,06	220,00	130,72	8 440,51	6 009,41	777,10	93,07
205	8 220,51	849,18	7 371,33	272 579,73	220,00	127,38	8 440,51	5 999,41	759,96	90,54
206	8 220,51	826,83	7 393,69	265 186,04	220,00	124,02	8 440,51	5 989,43	742,83	88,01
207	8 220,51	804,40	7 416,12	257 769,93	220,00	120,66	8 440,51	5 979,46	725,71	85,48
208	8 220,51	781,90	7 438,61	250 331,31	220,00	117,29	8 440,51	5 969,51	708,59	82,95
209	8 220,51	759,34	7 461,18	242 870,14	220,00	113,90	8 440,51	5 959,58	691,48	80,42
210	8 220,51	736,71	7 483,81	235 386,33	220,00	110,51	8 440,51	5 949,66	674,38	77,89
211	8 220,51	714,01	7 506,51	227 879,82	220,00	107,10	8 440,51	5 939,76	657,28	75,37
212	8 220,51	691,24	7 529,28	220 350,55	220,00	103,69	8 440,51	5 929,88	640,19	72,84
213	8 220,51	668,40	7 552,12	212 798,43	220,00	100,26	8 440,51	5 920,01	623,10	70,32
214	8 220,51	645,49	7 575,02	205 223,40	220,00	96,82	8 440,51	5 910,16	606,03	67,80
215	8 220,51	622,51	7 598,00	197 625,40	220,00	93,38	8 440,51	5 900,33	588,96	65,27
216	8 220,51	599,46	7 621,05	190 004,35	220,00	89,92	8 440,51	5 890,51	571,89	62,75
217	8 220,51	576,35	7 644,17	182 360,19	220,00	86,45	8 440,51	5 880,71	554,83	60,23
218	8 220,51	553,16	7 667,35	174 692,83	220,00	82,97	8 440,51	5 870,93	537,78	57,71
219	8 220,51	529,90	7 690,61	167 002,22	220,00	79,49	8 440,51	5 861,16	520,74	55,20
220	8 220,51	506,57	7 713,94	159 288,28	220,00	75,99	8 440,51	5 851,40	503,70	52,68
221	8 220,51	483,17	7 737,34	151 550,94	220,00	72,48	8 440,51	5 841,67	486,67	50,16
222	8 220,51	459,70	7 760,81	143 790,13	220,00	68,96	8 440,51	5 831,95	469,64	47,64
223	8 220,51	436,16	7 784,35	136 005,78	220,00	65,42	8 440,51	5 822,24	452,62	45,13
224	8 220,51	412,55	7 807,96	128 197,82	220,00	61,88	8 440,51	5 812,56	435,61	42,62
225	8 220,51	388,87	7 831,65	120 366,17	220,00	58,33	8 440,51	5 802,89	418,60	40,10
226	8 220,51	365,11	7 855,40	112 510,77	220,00	54,77	8 440,51	5 793,23	401,60	37,59

Měsíc	Anuita	Úrok	Úmor	Konečný Stav	Poplatky	Daň. úspora	Splátka včetně poplatků	Disk. splátka	Disk úrok a poplatky	Disk. Úspora
227	8 220,51	341,28	7 879,23	104 631,54	220,00	51,19	8 440,51	5 783,59	384,60	35,08
228	8 220,51	317,38	7 903,13	96 728,41	220,00	47,61	8 440,51	5 773,97	367,61	32,57
229	8 220,51	293,41	7 927,10	88 801,30	220,00	44,01	8 440,51	5 764,36	350,63	30,06
230	8 220,51	269,36	7 951,15	80 850,16	220,00	40,40	8 440,51	5 754,77	333,65	27,55
231	8 220,51	245,25	7 975,27	72 874,89	220,00	36,79	8 440,51	5 745,19	316,68	25,04
232	8 220,51	221,05	7 999,46	64 875,43	220,00	33,16	8 440,51	5 735,63	299,71	22,53
233	8 220,51	196,79	8 023,72	56 851,70	220,00	29,52	8 440,51	5 726,09	282,75	20,03
234	8 220,51	172,45	8 048,06	48 803,64	220,00	25,87	8 440,51	5 716,56	265,80	17,52
235	8 220,51	148,04	8 072,48	40 731,16	220,00	22,21	8 440,51	5 707,05	248,85	15,01
236	8 220,51	123,55	8 096,96	32 634,20	220,00	18,53	8 440,51	5 697,56	231,91	12,51
237	8 220,51	98,99	8 121,52	24 512,68	220,00	14,85	8 440,51	5 688,08	214,97	10,01
238	8 220,51	74,36	8 146,16	16 366,52	220,00	11,15	8 440,51	5 678,61	198,04	7,50
239	8 220,51	49,65	8 170,87	8 195,65	220,00	7,45	8 440,51	5 669,16	181,11	5,00
240	8 220,51	24,86	8 195,65	0,00	220,00	3,73	8 440,51	5 659,73	164,19	2,50
Σ	1 972 923,21	572 923,21	1 400 000,00	-	65 700,00	85 938,48	2 038 623,21	1 681 370,33	555 738,68	74 902,56

Zdroj: vlastní zpracování

Příloha č. 2: Vzorový umořovací plán pro Slovenskou republiku – Všeobecná úverová banka, hypoteční úvěr s dobou fixace úrokové sazby na 3 roky a úrokovou mírou 4,09 % *p.a.* bez státního příspěvku pro mladé

Měsíc	Anuita	Úrok	Úmor	Konečný Stav	Poplatky	Splátka včetně poplatků	Diskontovaná splátka	Disk. Úrok+popl
0				1 400 000,00	14991,04	14 991,04	14 991,04	14 991,04
1	8 550,26	4 771,67	3 778,60	1 396 221,40	83,424	8 633,69	8 619,32	4 847,01
2	8 550,26	4 758,79	3 791,48	1 392 429,92	83,424	8 633,69	8 604,98	4 826,11
3	8 550,26	4 745,87	3 804,40	1 388 625,53	83,424	8 633,69	8 590,66	4 805,22
4	8 550,26	4 732,90	3 817,37	1 384 808,16	83,424	8 633,69	8 576,37	4 784,35
5	8 550,26	4 719,89	3 830,38	1 380 977,78	83,424	8 633,69	8 562,10	4 763,48
6	8 550,26	4 706,83	3 843,43	1 377 134,35	83,424	8 633,69	8 547,85	4 742,63
7	8 550,26	4 693,73	3 856,53	1 373 277,82	83,424	8 633,69	8 533,63	4 721,79
8	8 550,26	4 680,59	3 869,68	1 369 408,14	83,424	8 633,69	8 519,43	4 700,97
9	8 550,26	4 667,40	3 882,87	1 365 525,28	83,424	8 633,69	8 505,26	4 680,15
10	8 550,26	4 654,17	3 896,10	1 361 629,18	83,424	8 633,69	8 491,10	4 659,35
11	8 550,26	4 640,89	3 909,38	1 357 719,80	83,424	8 633,69	8 476,98	4 638,56
12	8 550,26	4 627,56	3 922,70	1 353 797,09	83,424	8 633,69	8 462,87	4 617,78
13	8 550,26	4 614,19	3 936,07	1 349 861,02	83,424	8 633,69	8 448,79	4 597,01
14	8 550,26	4 600,78	3 949,49	1 345 911,53	83,424	8 633,69	8 434,73	4 576,26
15	8 550,26	4 587,32	3 962,95	1 341 948,58	83,424	8 633,69	8 420,70	4 555,51
16	8 550,26	4 573,81	3 976,46	1 337 972,12	83,424	8 633,69	8 406,69	4 534,78
17	8 550,26	4 560,25	3 990,01	1 333 982,11	83,424	8 633,69	8 392,70	4 514,06
18	8 550,26	4 546,66	4 003,61	1 329 978,51	83,424	8 633,69	8 378,73	4 493,35
19	8 550,26	4 533,01	4 017,25	1 325 961,25	83,424	8 633,69	8 364,79	4 472,66
20	8 550,26	4 519,32	4 030,95	1 321 930,30	83,424	8 633,69	8 350,87	4 451,97
21	8 550,26	4 505,58	4 044,69	1 317 885,62	83,424	8 633,69	8 336,98	4 431,30
22	8 550,26	4 491,79	4 058,47	1 313 827,15	83,424	8 633,69	8 323,11	4 410,63
23	8 550,26	4 477,96	4 072,30	1 309 754,84	83,424	8 633,69	8 309,26	4 389,98
24	8 550,26	4 464,08	4 086,18	1 305 668,66	83,424	8 633,69	8 295,43	4 369,34
25	8 550,26	4 450,15	4 100,11	1 301 568,55	83,424	8 633,69	8 281,63	4 348,71
26	8 550,26	4 436,18	4 114,09	1 297 454,46	83,424	8 633,69	8 267,85	4 328,09
27	8 550,26	4 422,16	4 128,11	1 293 326,35	83,424	8 633,69	8 254,09	4 307,49
28	8 550,26	4 408,09	4 142,18	1 289 184,18	83,424	8 633,69	8 240,36	4 286,89
29	8 550,26	4 393,97	4 156,30	1 285 027,88	83,424	8 633,69	8 226,65	4 266,30
30	8 550,26	4 379,80	4 170,46	1 280 857,42	83,424	8 633,69	8 212,96	4 245,73
31	8 550,26	4 365,59	4 184,68	1 276 672,74	83,424	8 633,69	8 199,30	4 225,17
32	8 550,26	4 351,33	4 198,94	1 272 473,80	83,424	8 633,69	8 185,65	4 204,61
33	8 550,26	4 337,01	4 213,25	1 268 260,55	83,424	8 633,69	8 172,03	4 184,07
34	8 550,26	4 322,65	4 227,61	1 264 032,94	83,424	8 633,69	8 158,44	4 163,54
35	8 550,26	4 308,25	4 242,02	1 259 790,92	83,424	8 633,69	8 144,86	4 143,02
36	8 550,26	4 293,79	4 256,48	1 255 534,45	83,424	8 633,69	8 131,31	4 122,51
37	8 550,26	4 279,28	4 270,99	1 251 263,46	83,424	8 633,69	8 117,78	4 102,01

Měsíc	Anuita	Úrok	Úmor	Konečný Stav	Poplatky	Splátka včetně poplatků	Diskontovaná splátka	Disk. Úrok+popl
38	8 550,26	4 264,72	4 285,54	1 246 977,92	83,424	8 633,69	8 104,27	4 081,52
39	8 550,26	4 250,12	4 300,15	1 242 677,77	83,424	8 633,69	8 090,79	4 061,04
40	8 550,26	4 235,46	4 314,80	1 238 362,97	83,424	8 633,69	8 077,32	4 040,57
41	8 550,26	4 220,75	4 329,51	1 234 033,46	83,424	8 633,69	8 063,88	4 020,11
42	8 550,26	4 206,00	4 344,27	1 229 689,19	83,424	8 633,69	8 050,47	3 999,66
43	8 550,26	4 191,19	4 359,07	1 225 330,11	83,424	8 633,69	8 037,07	3 979,22
44	8 550,26	4 176,33	4 373,93	1 220 956,18	83,424	8 633,69	8 023,70	3 958,80
45	8 550,26	4 161,43	4 388,84	1 216 567,34	83,424	8 633,69	8 010,35	3 938,38
46	8 550,26	4 146,47	4 403,80	1 212 163,54	83,424	8 633,69	7 997,02	3 917,97
47	8 550,26	4 131,46	4 418,81	1 207 744,74	83,424	8 633,69	7 983,71	3 897,57
48	8 550,26	4 116,40	4 433,87	1 203 310,87	83,424	8 633,69	7 970,43	3 877,18
49	8 550,26	4 101,28	4 448,98	1 198 861,89	83,424	8 633,69	7 957,17	3 856,80
50	8 550,26	4 086,12	4 464,14	1 194 397,74	83,424	8 633,69	7 943,93	3 836,43
51	8 550,26	4 070,91	4 479,36	1 189 918,39	83,424	8 633,69	7 930,71	3 816,07
52	8 550,26	4 055,64	4 494,63	1 185 423,76	83,424	8 633,69	7 917,51	3 795,72
53	8 550,26	4 040,32	4 509,95	1 180 913,81	83,424	8 633,69	7 904,34	3 775,38
54	8 550,26	4 024,95	4 525,32	1 176 388,50	83,424	8 633,69	7 891,19	3 755,05
55	8 550,26	4 009,52	4 540,74	1 171 847,76	83,424	8 633,69	7 878,06	3 734,73
56	8 550,26	3 994,05	4 556,22	1 167 291,54	83,424	8 633,69	7 864,95	3 714,42
57	8 550,26	3 978,52	4 571,75	1 162 719,79	83,424	8 633,69	7 851,86	3 694,11
58	8 550,26	3 962,94	4 587,33	1 158 132,46	83,424	8 633,69	7 838,80	3 673,82
59	8 550,26	3 947,30	4 602,96	1 153 529,50	83,424	8 633,69	7 825,76	3 653,53
60	8 550,26	3 931,61	4 618,65	1 148 910,85	83,424	8 633,69	7 812,74	3 633,26
61	8 550,26	3 915,87	4 634,39	1 144 276,45	83,424	8 633,69	7 799,74	3 612,99
62	8 550,26	3 900,08	4 650,19	1 139 626,26	83,424	8 633,69	7 786,76	3 592,73
63	8 550,26	3 884,23	4 666,04	1 134 960,23	83,424	8 633,69	7 773,80	3 572,48
64	8 550,26	3 868,32	4 681,94	1 130 278,28	83,424	8 633,69	7 760,87	3 552,25
65	8 550,26	3 852,37	4 697,90	1 125 580,38	83,424	8 633,69	7 747,95	3 532,01
66	8 550,26	3 836,35	4 713,91	1 120 866,47	83,424	8 633,69	7 735,06	3 511,79
67	8 550,26	3 820,29	4 729,98	1 116 136,49	83,424	8 633,69	7 722,19	3 491,58
68	8 550,26	3 804,17	4 746,10	1 111 390,39	83,424	8 633,69	7 709,34	3 471,37
69	8 550,26	3 787,99	4 762,28	1 106 628,12	83,424	8 633,69	7 696,51	3 451,18
70	8 550,26	3 771,76	4 778,51	1 101 849,61	83,424	8 633,69	7 683,71	3 430,99
71	8 550,26	3 755,47	4 794,79	1 097 054,82	83,424	8 633,69	7 670,92	3 410,81
72	8 550,26	3 739,13	4 811,14	1 092 243,68	83,424	8 633,69	7 658,16	3 390,64
73	8 550,26	3 722,73	4 827,53	1 087 416,15	83,424	8 633,69	7 645,42	3 370,48
74	8 550,26	3 706,28	4 843,99	1 082 572,16	83,424	8 633,69	7 632,70	3 350,32
75	8 550,26	3 689,77	4 860,50	1 077 711,66	83,424	8 633,69	7 620,00	3 330,18
76	8 550,26	3 673,20	4 877,06	1 072 834,59	83,424	8 633,69	7 607,32	3 310,04
77	8 550,26	3 656,58	4 893,69	1 067 940,91	83,424	8 633,69	7 594,66	3 289,91
78	8 550,26	3 639,90	4 910,37	1 063 030,54	83,424	8 633,69	7 582,02	3 269,79
79	8 550,26	3 623,16	4 927,10	1 058 103,44	83,424	8 633,69	7 569,41	3 249,67
80	8 550,26	3 606,37	4 943,90	1 053 159,54	83,424	8 633,69	7 556,81	3 229,57

Měsíc	Anuita	Úrok	Úmor	Konečný Stav	Poplatky	Splátka včetně poplatků	Diskontovaná splátka	Disk. Úrok+popl
81	8 550,26	3 589,52	4 960,75	1 048 198,80	83,424	8 633,69	7 544,24	3 209,47
82	8 550,26	3 572,61	4 977,65	1 043 221,14	83,424	8 633,69	7 531,69	3 189,38
83	8 550,26	3 555,65	4 994,62	1 038 226,52	83,424	8 633,69	7 519,15	3 169,30
84	8 550,26	3 538,62	5 011,64	1 033 214,88	83,424	8 633,69	7 506,64	3 149,22
85	8 550,26	3 521,54	5 028,72	1 028 186,16	83,424	8 633,69	7 494,15	3 129,16
86	8 550,26	3 504,40	5 045,86	1 023 140,29	83,424	8 633,69	7 481,68	3 109,10
87	8 550,26	3 487,20	5 063,06	1 018 077,23	83,424	8 633,69	7 469,23	3 089,04
88	8 550,26	3 469,95	5 080,32	1 012 996,91	83,424	8 633,69	7 456,81	3 069,00
89	8 550,26	3 452,63	5 097,63	1 007 899,28	83,424	8 633,69	7 444,40	3 048,96
90	8 550,26	3 435,26	5 115,01	1 002 784,27	83,424	8 633,69	7 432,01	3 028,93
91	8 550,26	3 417,82	5 132,44	997 651,83	83,424	8 633,69	7 419,65	3 008,91
92	8 550,26	3 400,33	5 149,93	992 501,89	83,424	8 633,69	7 407,30	2 988,90
93	8 550,26	3 382,78	5 167,49	987 334,40	83,424	8 633,69	7 394,98	2 968,89
94	8 550,26	3 365,16	5 185,10	982 149,30	83,424	8 633,69	7 382,67	2 948,89
95	8 550,26	3 347,49	5 202,77	976 946,53	83,424	8 633,69	7 370,39	2 928,90
96	8 550,26	3 329,76	5 220,51	971 726,03	83,424	8 633,69	7 358,12	2 908,91
97	8 550,26	3 311,97	5 238,30	966 487,73	83,424	8 633,69	7 345,88	2 888,93
98	8 550,26	3 294,11	5 256,15	961 231,57	83,424	8 633,69	7 333,66	2 868,96
99	8 550,26	3 276,20	5 274,07	955 957,51	83,424	8 633,69	7 321,46	2 848,99
100	8 550,26	3 258,22	5 292,04	950 665,46	83,424	8 633,69	7 309,27	2 829,03
101	8 550,26	3 240,18	5 310,08	945 355,38	83,424	8 633,69	7 297,11	2 809,08
102	8 550,26	3 222,09	5 328,18	940 027,21	83,424	8 633,69	7 284,97	2 789,14
103	8 550,26	3 203,93	5 346,34	934 680,87	83,424	8 633,69	7 272,85	2 769,20
104	8 550,26	3 185,70	5 364,56	929 316,31	83,424	8 633,69	7 260,75	2 749,27
105	8 550,26	3 167,42	5 382,85	923 933,46	83,424	8 633,69	7 248,67	2 729,34
106	8 550,26	3 149,07	5 401,19	918 532,27	83,424	8 633,69	7 236,61	2 709,42
107	8 550,26	3 130,66	5 419,60	913 112,67	83,424	8 633,69	7 224,56	2 689,51
108	8 550,26	3 112,19	5 438,07	907 674,60	83,424	8 633,69	7 212,54	2 669,60
109	8 550,26	3 093,66	5 456,61	902 217,99	83,424	8 633,69	7 200,54	2 649,70
110	8 550,26	3 075,06	5 475,21	896 742,78	83,424	8 633,69	7 188,56	2 629,81
111	8 550,26	3 056,40	5 493,87	891 248,92	83,424	8 633,69	7 176,60	2 609,92
112	8 550,26	3 037,67	5 512,59	885 736,32	83,424	8 633,69	7 164,66	2 590,04
113	8 550,26	3 018,88	5 531,38	880 204,94	83,424	8 633,69	7 152,74	2 570,16
114	8 550,26	3 000,03	5 550,23	874 654,71	83,424	8 633,69	7 140,84	2 550,30
115	8 550,26	2 981,11	5 569,15	869 085,56	83,424	8 633,69	7 128,96	2 530,43
116	8 550,26	2 962,13	5 588,13	863 497,43	83,424	8 633,69	7 117,09	2 510,57
117	8 550,26	2 943,09	5 607,18	857 890,25	83,424	8 633,69	7 105,25	2 490,72
118	8 550,26	2 923,98	5 626,29	852 263,96	83,424	8 633,69	7 093,43	2 470,88
119	8 550,26	2 904,80	5 645,47	846 618,50	83,424	8 633,69	7 081,63	2 451,04
120	8 550,26	2 885,56	5 664,71	840 953,79	83,424	8 633,69	7 069,84	2 431,20
121	8 550,26	2 866,25	5 684,01	835 269,78	83,424	8 633,69	7 058,08	2 411,37
122	8 550,26	2 846,88	5 703,39	829 566,39	83,424	8 633,69	7 046,34	2 391,55
123	8 550,26	2 827,44	5 722,83	823 843,56	83,424	8 633,69	7 034,61	2 371,73

Měsíc	Anuita	Úrok	Úmor	Konečný Stav	Poplatky	Splátka včetně poplatků	Diskontovaná splátka	Disk. Úrok+popl
124	8 550,26	2 807,93	5 742,33	818 101,23	83,424	8 633,69	7 022,91	2 351,92
125	8 550,26	2 788,36	5 761,90	812 339,33	83,424	8 633,69	7 011,22	2 332,11
126	8 550,26	2 768,72	5 781,54	806 557,79	83,424	8 633,69	6 999,56	2 312,31
127	8 550,26	2 749,02	5 801,25	800 756,54	83,424	8 633,69	6 987,91	2 292,51
128	8 550,26	2 729,25	5 821,02	794 935,52	83,424	8 633,69	6 976,28	2 272,72
129	8 550,26	2 709,41	5 840,86	789 094,66	83,424	8 633,69	6 964,67	2 252,94
130	8 550,26	2 689,50	5 860,77	783 233,89	83,424	8 633,69	6 953,09	2 233,15
131	8 550,26	2 669,52	5 880,74	777 353,15	83,424	8 633,69	6 941,52	2 213,38
132	8 550,26	2 649,48	5 900,79	771 452,36	83,424	8 633,69	6 929,97	2 193,61
133	8 550,26	2 629,37	5 920,90	765 531,46	83,424	8 633,69	6 918,44	2 173,84
134	8 550,26	2 609,19	5 941,08	759 590,39	83,424	8 633,69	6 906,92	2 154,08
135	8 550,26	2 588,94	5 961,33	753 629,06	83,424	8 633,69	6 895,43	2 134,32
136	8 550,26	2 568,62	5 981,65	747 647,41	83,424	8 633,69	6 883,96	2 114,57
137	8 550,26	2 548,23	6 002,03	741 645,38	83,424	8 633,69	6 872,50	2 094,82
138	8 550,26	2 527,77	6 022,49	735 622,89	83,424	8 633,69	6 861,07	2 075,08
139	8 550,26	2 507,25	6 043,02	729 579,87	83,424	8 633,69	6 849,65	2 055,34
140	8 550,26	2 486,65	6 063,61	723 516,26	83,424	8 633,69	6 838,26	2 035,61
141	8 550,26	2 465,98	6 084,28	717 431,98	83,424	8 633,69	6 826,88	2 015,88
142	8 550,26	2 445,25	6 105,02	711 326,96	83,424	8 633,69	6 815,52	1 996,16
143	8 550,26	2 424,44	6 125,83	705 201,13	83,424	8 633,69	6 804,18	1 976,44
144	8 550,26	2 403,56	6 146,70	699 054,43	83,424	8 633,69	6 792,86	1 956,72
145	8 550,26	2 382,61	6 167,65	692 886,78	83,424	8 633,69	6 781,55	1 937,01
146	8 550,26	2 361,59	6 188,68	686 698,10	83,424	8 633,69	6 770,27	1 917,30
147	8 550,26	2 340,50	6 209,77	680 488,33	83,424	8 633,69	6 759,01	1 897,60
148	8 550,26	2 319,33	6 230,93	674 257,40	83,424	8 633,69	6 747,76	1 877,90
149	8 550,26	2 298,09	6 252,17	668 005,23	83,424	8 633,69	6 736,53	1 858,21
150	8 550,26	2 276,78	6 273,48	661 731,74	83,424	8 633,69	6 725,32	1 838,51
151	8 550,26	2 255,40	6 294,86	655 436,88	83,424	8 633,69	6 714,13	1 818,83
152	8 550,26	2 233,95	6 316,32	649 120,56	83,424	8 633,69	6 702,96	1 799,14
153	8 550,26	2 212,42	6 337,85	642 782,72	83,424	8 633,69	6 691,81	1 779,46
154	8 550,26	2 190,82	6 359,45	636 423,27	83,424	8 633,69	6 680,67	1 759,79
155	8 550,26	2 169,14	6 381,12	630 042,15	83,424	8 633,69	6 669,56	1 740,12
156	8 550,26	2 147,39	6 402,87	623 639,28	83,424	8 633,69	6 658,46	1 720,45
157	8 550,26	2 125,57	6 424,69	617 214,58	83,424	8 633,69	6 647,38	1 700,78
158	8 550,26	2 103,67	6 446,59	610 767,99	83,424	8 633,69	6 636,32	1 681,12
159	8 550,26	2 081,70	6 468,56	604 299,43	83,424	8 633,69	6 625,28	1 661,46
160	8 550,26	2 059,65	6 490,61	597 808,82	83,424	8 633,69	6 614,26	1 641,81
161	8 550,26	2 037,53	6 512,73	591 296,08	83,424	8 633,69	6 603,25	1 622,16
162	8 550,26	2 015,33	6 534,93	584 761,15	83,424	8 633,69	6 592,26	1 602,51
163	8 550,26	1 993,06	6 557,20	578 203,95	83,424	8 633,69	6 581,29	1 582,86
164	8 550,26	1 970,71	6 579,55	571 624,40	83,424	8 633,69	6 570,34	1 563,22
165	8 550,26	1 948,29	6 601,98	565 022,42	83,424	8 633,69	6 559,41	1 543,58
166	8 550,26	1 925,78	6 624,48	558 397,94	83,424	8 633,69	6 548,50	1 523,95

Měsíc	Anuita	Úrok	Úmor	Konečný Stav	Poplatky	Splátka včetně poplatků	Diskontovaná splátka	Disk. Úrok+popl
167	8 550,26	1 903,21	6 647,06	551 750,88	83,424	8 633,69	6 537,60	1 504,32
168	8 550,26	1 880,55	6 669,71	545 081,16	83,424	8 633,69	6 526,72	1 484,69
169	8 550,26	1 857,82	6 692,45	538 388,72	83,424	8 633,69	6 515,86	1 465,06
170	8 550,26	1 835,01	6 715,26	531 673,46	83,424	8 633,69	6 505,02	1 445,44
171	8 550,26	1 812,12	6 738,14	524 935,32	83,424	8 633,69	6 494,20	1 425,81
172	8 550,26	1 789,15	6 761,11	518 174,21	83,424	8 633,69	6 483,39	1 406,20
173	8 550,26	1 766,11	6 784,15	511 390,05	83,424	8 633,69	6 472,60	1 386,58
174	8 550,26	1 742,99	6 807,28	504 582,77	83,424	8 633,69	6 461,83	1 366,97
175	8 550,26	1 719,79	6 830,48	497 752,30	83,424	8 633,69	6 451,08	1 347,36
176	8 550,26	1 696,51	6 853,76	490 898,54	83,424	8 633,69	6 440,35	1 327,75
177	8 550,26	1 673,15	6 877,12	484 021,42	83,424	8 633,69	6 429,63	1 308,14
178	8 550,26	1 649,71	6 900,56	477 120,86	83,424	8 633,69	6 418,93	1 288,54
179	8 550,26	1 626,19	6 924,08	470 196,78	83,424	8 633,69	6 408,25	1 268,94
180	8 550,26	1 602,59	6 947,68	463 249,10	83,424	8 633,69	6 397,59	1 249,34
181	8 550,26	1 578,91	6 971,36	456 277,74	83,424	8 633,69	6 386,95	1 229,74
182	8 550,26	1 555,15	6 995,12	449 282,63	83,424	8 633,69	6 376,32	1 210,15
183	8 550,26	1 531,30	7 018,96	442 263,67	83,424	8 633,69	6 365,71	1 190,56
184	8 550,26	1 507,38	7 042,88	435 220,78	83,424	8 633,69	6 355,12	1 170,97
185	8 550,26	1 483,38	7 066,89	428 153,90	83,424	8 633,69	6 344,54	1 151,38
186	8 550,26	1 459,29	7 090,97	421 062,92	83,424	8 633,69	6 333,99	1 131,79
187	8 550,26	1 435,12	7 115,14	413 947,78	83,424	8 633,69	6 323,45	1 112,21
188	8 550,26	1 410,87	7 139,39	406 808,39	83,424	8 633,69	6 312,93	1 092,62
189	8 550,26	1 386,54	7 163,73	399 644,66	83,424	8 633,69	6 302,42	1 073,04
190	8 550,26	1 362,12	7 188,14	392 456,52	83,424	8 633,69	6 291,94	1 053,46
191	8 550,26	1 337,62	7 212,64	385 243,88	83,424	8 633,69	6 281,47	1 033,89
192	8 550,26	1 313,04	7 237,23	378 006,65	83,424	8 633,69	6 271,02	1 014,31
193	8 550,26	1 288,37	7 261,89	370 744,76	83,424	8 633,69	6 260,58	994,74
194	8 550,26	1 263,62	7 286,64	363 458,11	83,424	8 633,69	6 250,16	975,16
195	8 550,26	1 238,79	7 311,48	356 146,64	83,424	8 633,69	6 239,76	955,59
196	8 550,26	1 213,87	7 336,40	348 810,24	83,424	8 633,69	6 229,38	936,02
197	8 550,26	1 188,86	7 361,40	341 448,83	83,424	8 633,69	6 219,02	916,45
198	8 550,26	1 163,77	7 386,49	334 062,34	83,424	8 633,69	6 208,67	896,88
199	8 550,26	1 138,60	7 411,67	326 650,67	83,424	8 633,69	6 198,34	877,32
200	8 550,26	1 113,33	7 436,93	319 213,74	83,424	8 633,69	6 188,03	857,75
201	8 550,26	1 087,99	7 462,28	311 751,46	83,424	8 633,69	6 177,73	838,19
202	8 550,26	1 062,55	7 487,71	304 263,75	83,424	8 633,69	6 167,45	818,63
203	8 550,26	1 037,03	7 513,23	296 750,52	83,424	8 633,69	6 157,19	799,06
204	8 550,26	1 011,42	7 538,84	289 211,68	83,424	8 633,69	6 146,94	779,50
205	8 550,26	985,73	7 564,54	281 647,14	83,424	8 633,69	6 136,72	759,94
206	8 550,26	959,95	7 590,32	274 056,82	83,424	8 633,69	6 126,50	740,38
207	8 550,26	934,08	7 616,19	266 440,64	83,424	8 633,69	6 116,31	720,82
208	8 550,26	908,12	7 642,15	258 798,49	83,424	8 633,69	6 106,13	701,26
209	8 550,26	882,07	7 668,19	251 130,30	83,424	8 633,69	6 095,97	681,71

Měsíc	Anuita	Úrok	Úmor	Konečný Stav	Poplatky	Splátka včetně poplatků	Diskontovaná splátka	Disk. Úrok+popl
210	8 550,26	855,94	7 694,33	243 435,97	83,424	8 633,69	6 085,83	662,15
211	8 550,26	829,71	7 720,55	235 715,41	83,424	8 633,69	6 075,70	642,59
212	8 550,26	803,40	7 746,87	227 968,55	83,424	8 633,69	6 065,60	623,04
213	8 550,26	776,99	7 773,27	220 195,27	83,424	8 633,69	6 055,50	603,48
214	8 550,26	750,50	7 799,77	212 395,51	83,424	8 633,69	6 045,43	583,92
215	8 550,26	723,91	7 826,35	204 569,16	83,424	8 633,69	6 035,37	564,37
216	8 550,26	697,24	7 853,03	196 716,13	83,424	8 633,69	6 025,33	544,81
217	8 550,26	670,47	7 879,79	188 836,34	83,424	8 633,69	6 015,30	525,26
218	8 550,26	643,62	7 906,65	180 929,69	83,424	8 633,69	6 005,29	505,70
219	8 550,26	616,67	7 933,60	172 996,10	83,424	8 633,69	5 995,30	486,15
220	8 550,26	589,63	7 960,64	165 035,46	83,424	8 633,69	5 985,32	466,60
221	8 550,26	562,50	7 987,77	157 047,69	83,424	8 633,69	5 975,36	447,04
222	8 550,26	535,27	8 014,99	149 032,70	83,424	8 633,69	5 965,42	427,49
223	8 550,26	507,95	8 042,31	140 990,39	83,424	8 633,69	5 955,50	407,93
224	8 550,26	480,54	8 069,72	132 920,66	83,424	8 633,69	5 945,59	388,38
225	8 550,26	453,04	8 097,23	124 823,44	83,424	8 633,69	5 935,69	368,82
226	8 550,26	425,44	8 124,83	116 698,61	83,424	8 633,69	5 925,82	349,26
227	8 550,26	397,75	8 152,52	108 546,09	83,424	8 633,69	5 915,96	329,71
228	8 550,26	369,96	8 180,30	100 365,79	83,424	8 633,69	5 906,11	310,15
229	8 550,26	342,08	8 208,18	92 157,60	83,424	8 633,69	5 896,29	290,59
230	8 550,26	314,10	8 236,16	83 921,44	83,424	8 633,69	5 886,48	271,04
231	8 550,26	286,03	8 264,23	75 657,21	83,424	8 633,69	5 876,68	251,48
232	8 550,26	257,86	8 292,40	67 364,81	83,424	8 633,69	5 866,90	231,92
233	8 550,26	229,60	8 320,66	59 044,15	83,424	8 633,69	5 857,14	212,36
234	8 550,26	201,24	8 349,02	50 695,12	83,424	8 633,69	5 847,40	192,80
235	8 550,26	172,79	8 377,48	42 317,65	83,424	8 633,69	5 837,67	173,24
236	8 550,26	144,23	8 406,03	33 911,61	83,424	8 633,69	5 827,95	153,67
237	8 550,26	115,58	8 434,68	25 476,93	83,424	8 633,69	5 818,26	134,11
238	8 550,26	86,83	8 463,43	17 013,50	83,424	8 633,69	5 808,58	114,55
239	8 550,26	57,99	8 492,28	8 521,22	83,424	8 633,69	5 798,91	94,98
240	8 550,26	29,04	8 521,22	0,00	83,424	8 633,69	5 789,26	75,41
Σ	2 052 063,59	652 063,59	1 400 000,00	-	35012,8	2 087 076,39	1 721 647,17	599 317,39

Zdroj: vlastní zpracování

Příloha č. 3: Vzorový umořovací plán pro Slovenskou republiku - se státním příspěvkem (3 p.b.) – Tatra banka, hypoteční úvěr s dobou fixace úrokové sazby na 3 roky a úrokovou mírou 4,55 % p.a.

Měsíc	Anuita	Úrok	Úmor	Konečný stav	Poplatky	Splátka včetně poplatků	Diskontovaná splátka	Podpora	Disk. Podpora	Disk. Úrok+popl.
0				1 400 000,0	15 496,6	15 496,6	15 496,6			15 496,6
1	6 992,6	2 148,3	3 586,6	1 396 413,4	88,5	7 081,0	7 069,3	3 160,0	3 154,7	2 233,1
2	6 992,6	2 142,8	3 600,2	1 392 813,2	88,5	7 081,0	7 057,5	3 151,9	3 141,4	2 223,9
3	6 992,6	2 137,3	3 613,8	1 389 199,4	88,5	7 081,0	7 045,8	3 143,8	3 128,1	2 214,7
4	6 992,6	2 131,8	3 627,5	1 385 571,8	88,5	7 081,0	7 034,0	3 135,6	3 114,8	2 205,5
5	6 992,6	2 126,2	3 641,3	1 381 930,6	88,5	7 081,0	7 022,3	3 127,4	3 101,5	2 196,3
6	6 992,6	2 120,6	3 655,1	1 378 275,5	88,5	7 081,0	7 010,6	3 119,2	3 088,2	2 187,1
7	6 992,6	2 115,0	3 669,0	1 374 606,5	88,5	7 081,0	6 999,0	3 111,0	3 074,9	2 177,9
8	6 992,6	2 109,4	3 682,9	1 370 923,6	88,5	7 081,0	6 987,3	3 102,7	3 061,6	2 168,8
9	6 992,6	2 103,7	3 696,8	1 367 226,8	88,5	7 081,0	6 975,7	3 094,4	3 048,3	2 159,6
10	6 992,6	2 098,0	3 710,9	1 363 515,9	88,5	7 081,0	6 964,1	3 086,0	3 035,1	2 150,4
11	6 992,6	2 092,3	3 724,9	1 359 791,0	88,5	7 081,0	6 952,5	3 077,7	3 021,8	2 141,2
12	6 992,6	2 086,6	3 739,0	1 356 052,0	88,5	7 081,0	6 940,9	3 069,2	3 008,5	2 132,1
13	6 992,6	2 080,9	3 753,2	1 352 298,7	88,5	7 081,0	6 929,4	3 060,8	2 995,3	2 122,9
14	6 992,6	2 075,1	3 767,5	1 348 531,3	88,5	7 081,0	6 917,9	3 052,3	2 982,0	2 113,8
15	6 992,6	2 069,4	3 781,7	1 344 749,5	88,5	7 081,0	6 906,4	3 043,8	2 968,7	2 104,6
16	6 992,6	2 063,6	3 796,1	1 340 953,5	88,5	7 081,0	6 894,9	3 035,3	2 955,5	2 095,4
17	6 992,6	2 057,7	3 810,5	1 337 143,0	88,5	7 081,0	6 883,4	3 026,7	2 942,2	2 086,3
18	6 992,6	2 051,9	3 824,9	1 333 318,1	88,5	7 081,0	6 871,9	3 018,1	2 929,0	2 077,2
19	6 992,6	2 046,0	3 839,4	1 329 478,6	88,5	7 081,0	6 860,5	3 009,5	2 915,8	2 068,0
20	6 992,6	2 040,1	3 854,0	1 325 624,7	88,5	7 081,0	6 849,1	3 000,8	2 902,5	2 058,9
21	6 992,6	2 034,2	3 868,6	1 321 756,1	88,5	7 081,0	6 837,7	2 992,1	2 889,3	2 049,7
22	6 992,6	2 028,3	3 883,3	1 317 872,8	88,5	7 081,0	6 826,3	2 983,4	2 876,1	2 040,6
23	6 992,6	2 022,3	3 898,0	1 313 974,8	88,5	7 081,0	6 815,0	2 974,6	2 862,8	2 031,5
24	6 992,6	2 016,3	3 912,8	1 310 062,0	88,5	7 081,0	6 803,6	2 965,8	2 849,6	2 022,3
25	6 992,6	2 010,3	3 927,6	1 306 134,4	88,5	7 081,0	6 792,3	2 957,0	2 836,4	2 013,2
26	6 992,6	2 004,3	3 942,5	1 302 192,0	88,5	7 081,0	6 781,0	2 948,1	2 823,2	2 004,1
27	6 992,6	1 998,2	3 957,4	1 298 234,5	88,5	7 081,0	6 769,7	2 939,2	2 810,0	1 995,0
28	6 992,6	1 992,2	3 972,4	1 294 262,1	88,5	7 081,0	6 758,4	2 930,3	2 796,8	1 985,9
29	6 992,6	1 986,1	3 987,5	1 290 274,5	88,5	7 081,0	6 747,2	2 921,3	2 783,6	1 976,7
30	6 992,6	1 980,0	4 002,6	1 286 271,9	88,5	7 081,0	6 736,0	2 912,3	2 770,4	1 967,6
31	6 992,6	1 973,8	4 017,8	1 282 254,1	88,5	7 081,0	6 724,8	2 903,3	2 757,2	1 958,5
32	6 992,6	1 967,6	4 033,0	1 278 221,1	88,5	7 081,0	6 713,6	2 894,2	2 744,0	1 949,4
33	6 992,6	1 961,5	4 048,3	1 274 172,7	88,5	7 081,0	6 702,4	2 885,1	2 730,9	1 940,3
34	6 992,6	1 955,2	4 063,7	1 270 109,1	88,5	7 081,0	6 691,3	2 876,0	2 717,7	1 931,2
35	6 992,6	1 949,0	4 079,1	1 266 030,0	88,5	7 081,0	6 680,1	2 866,8	2 704,5	1 922,1
36	6 992,6	1 942,8	4 094,6	1 261 935,4	88,5	7 081,0	6 669,0	2 857,6	2 691,3	1 913,0
37	6 992,6	1 936,5	4 110,1	1 257 825,3	88,5	7 081,0	6 657,9	2 848,4	2 678,2	1 903,9

Měsíc	Anuita	Úrok	Úmor	Konečný stav	Poplatky	Splátka včetně poplatků	Diskontovaná splátka	Podpora	Disk. Podpora	Disk. Úrok+popl.
38	6 992,6	1 930,2	4 125,7	1 253 699,7	88,5	7 081,0	6 646,8	2 839,1	2 665,0	1 894,9
39	6 992,6	1 923,8	4 141,3	1 249 558,3	88,5	7 081,0	6 635,8	2 829,8	2 651,8	1 885,8
40	6 992,6	1 917,5	4 157,0	1 245 401,3	88,5	7 081,0	6 624,7	2 820,4	2 638,7	1 876,7
41	6 992,6	1 911,1	4 172,8	1 241 228,6	88,5	7 081,0	6 613,7	2 811,0	2 625,5	1 867,6
42	6 992,6	1 904,7	4 188,6	1 237 040,0	88,5	7 081,0	6 602,7	2 801,6	2 612,4	1 858,5
43	6 992,6	1 898,3	4 204,5	1 232 835,5	88,5	7 081,0	6 591,7	2 792,2	2 599,2	1 849,5
44	6 992,6	1 891,8	4 220,4	1 228 615,1	88,5	7 081,0	6 580,7	2 782,7	2 586,1	1 840,4
45	6 992,6	1 885,3	4 236,4	1 224 378,6	88,5	7 081,0	6 569,8	2 773,2	2 572,9	1 831,3
46	6 992,6	1 878,8	4 252,5	1 220 126,2	88,5	7 081,0	6 558,9	2 763,6	2 559,8	1 822,2
47	6 992,6	1 872,3	4 268,6	1 215 857,5	88,5	7 081,0	6 548,0	2 754,0	2 546,7	1 813,2
48	6 992,6	1 865,8	4 284,8	1 211 572,7	88,5	7 081,0	6 537,1	2 744,4	2 533,5	1 804,1
49	6 992,6	1 859,2	4 301,0	1 207 271,7	88,5	7 081,0	6 526,2	2 734,7	2 520,4	1 795,1
50	6 992,6	1 852,6	4 317,3	1 202 954,4	88,5	7 081,0	6 515,3	2 725,0	2 507,3	1 786,0
51	6 992,6	1 846,0	4 333,7	1 198 620,6	88,5	7 081,0	6 504,5	2 715,2	2 494,2	1 776,9
52	6 992,6	1 839,3	4 350,2	1 194 270,5	88,5	7 081,0	6 493,7	2 705,5	2 481,0	1 767,9
53	6 992,6	1 832,6	4 366,6	1 189 903,8	88,5	7 081,0	6 482,9	2 695,6	2 467,9	1 758,8
54	6 992,6	1 825,9	4 383,2	1 185 520,6	88,5	7 081,0	6 472,1	2 685,8	2 454,8	1 749,8
55	6 992,6	1 819,2	4 399,8	1 181 120,8	88,5	7 081,0	6 461,3	2 675,9	2 441,7	1 740,7
56	6 992,6	1 812,5	4 416,5	1 176 704,3	88,5	7 081,0	6 450,5	2 666,0	2 428,6	1 731,7
57	6 992,6	1 805,7	4 433,3	1 172 271,1	88,5	7 081,0	6 439,8	2 656,0	2 415,5	1 722,6
58	6 992,6	1 798,9	4 450,1	1 167 821,0	88,5	7 081,0	6 429,1	2 646,0	2 402,4	1 713,6
59	6 992,6	1 792,0	4 466,9	1 163 354,1	88,5	7 081,0	6 418,4	2 635,9	2 389,3	1 704,6
60	6 992,6	1 785,2	4 483,9	1 158 870,2	88,5	7 081,0	6 407,7	2 625,9	2 376,2	1 695,5
61	8 894,9	4 394,0	4 500,9	1 154 369,3	88,5	8 983,4	8 115,7			4 049,5
62	8 894,9	4 377,0	4 517,9	1 149 851,4	88,5	8 983,4	8 102,2			4 027,4
63	8 894,9	4 359,9	4 535,1	1 145 316,3	88,5	8 983,4	8 088,7			4 005,3
64	8 894,9	4 342,7	4 552,3	1 140 764,1	88,5	8 983,4	8 075,2			3 983,2
65	8 894,9	4 325,4	4 569,5	1 136 194,5	88,5	8 983,4	8 061,8			3 961,1
66	8 894,9	4 308,1	4 586,9	1 131 607,7	88,5	8 983,4	8 048,4			3 938,9
67	8 894,9	4 290,7	4 604,2	1 127 003,4	88,5	8 983,4	8 035,0			3 916,8
68	8 894,9	4 273,2	4 621,7	1 122 381,7	88,5	8 983,4	8 021,6			3 894,7
69	8 894,9	4 255,7	4 639,2	1 117 742,5	88,5	8 983,4	8 008,3			3 872,6
70	8 894,9	4 238,1	4 656,8	1 113 085,7	88,5	8 983,4	7 994,9			3 850,5
71	8 894,9	4 220,4	4 674,5	1 108 411,2	88,5	8 983,4	7 981,6			3 828,4
72	8 894,9	4 202,7	4 692,2	1 103 719,0	88,5	8 983,4	7 968,4			3 806,3
73	8 894,9	4 184,9	4 710,0	1 099 009,0	88,5	8 983,4	7 955,1			3 784,3
74	8 894,9	4 167,1	4 727,8	1 094 281,2	88,5	8 983,4	7 941,9			3 762,2
75	8 894,9	4 149,1	4 745,8	1 089 535,4	88,5	8 983,4	7 928,6			3 740,1
76	8 894,9	4 131,2	4 763,8	1 084 771,7	88,5	8 983,4	7 915,5			3 718,0
77	8 894,9	4 113,1	4 781,8	1 079 989,8	88,5	8 983,4	7 902,3			3 695,9
78	8 894,9	4 095,0	4 800,0	1 075 189,9	88,5	8 983,4	7 889,1			3 673,9
79	8 894,9	4 076,8	4 818,2	1 070 371,7	88,5	8 983,4	7 876,0			3 651,8
80	8 894,9	4 058,5	4 836,4	1 065 535,3	88,5	8 983,4	7 862,9			3 629,7

Měsíc	Anuita	Úrok	Úmor	Konečný stav	Poplatky	Splátka včetně poplatků	Diskontovaná splátka	Podpora	Disk. Podpora	Disk. Úrok+popl.
81	8 894,9	4 040,2	4 854,8	1 060 680,5	88,5	8 983,4	7 849,8			3 607,7
82	8 894,9	4 021,7	4 873,2	1 055 807,3	88,5	8 983,4	7 836,8			3 585,6
83	8 894,9	4 003,3	4 891,7	1 050 915,7	88,5	8 983,4	7 823,7			3 563,5
84	8 894,9	3 984,7	4 910,2	1 046 005,5	88,5	8 983,4	7 810,7			3 541,5
85	8 894,9	3 966,1	4 928,8	1 041 076,7	88,5	8 983,4	7 797,7			3 519,4
86	8 894,9	3 947,4	4 947,5	1 036 129,2	88,5	8 983,4	7 784,7			3 497,4
87	8 894,9	3 928,7	4 966,3	1 031 162,9	88,5	8 983,4	7 771,8			3 475,3
88	8 894,9	3 909,8	4 985,1	1 026 177,8	88,5	8 983,4	7 758,8			3 453,3
89	8 894,9	3 890,9	5 004,0	1 021 173,8	88,5	8 983,4	7 745,9			3 431,2
90	8 894,9	3 872,0	5 023,0	1 016 150,8	88,5	8 983,4	7 733,1			3 409,2
91	8 894,9	3 852,9	5 042,0	1 011 108,8	88,5	8 983,4	7 720,2			3 387,2
92	8 894,9	3 833,8	5 061,1	1 006 047,7	88,5	8 983,4	7 707,3			3 365,1
93	8 894,9	3 814,6	5 080,3	1 000 967,4	88,5	8 983,4	7 694,5			3 343,1
94	8 894,9	3 795,3	5 099,6	995 867,8	88,5	8 983,4	7 681,7			3 321,1
95	8 894,9	3 776,0	5 118,9	990 748,9	88,5	8 983,4	7 668,9			3 299,0
96	8 894,9	3 756,6	5 138,3	985 610,5	88,5	8 983,4	7 656,2			3 277,0
97	8 894,9	3 737,1	5 157,8	980 452,7	88,5	8 983,4	7 643,4			3 255,0
98	8 894,9	3 717,5	5 177,4	975 275,3	88,5	8 983,4	7 630,7			3 232,9
99	8 894,9	3 697,9	5 197,0	970 078,3	88,5	8 983,4	7 618,0			3 210,9
100	8 894,9	3 678,2	5 216,7	964 861,6	88,5	8 983,4	7 605,3			3 188,9
101	8 894,9	3 658,4	5 236,5	959 625,1	88,5	8 983,4	7 592,7			3 166,9
102	8 894,9	3 638,6	5 256,3	954 368,8	88,5	8 983,4	7 580,1			3 144,8
103	8 894,9	3 618,6	5 276,3	949 092,5	88,5	8 983,4	7 567,4			3 122,8
104	8 894,9	3 598,6	5 296,3	943 796,3	88,5	8 983,4	7 554,8			3 100,8
105	8 894,9	3 578,6	5 316,4	938 479,9	88,5	8 983,4	7 542,3			3 078,8
106	8 894,9	3 558,4	5 336,5	933 143,4	88,5	8 983,4	7 529,7			3 056,8
107	8 894,9	3 538,2	5 356,8	927 786,6	88,5	8 983,4	7 517,2			3 034,7
108	8 894,9	3 517,9	5 377,1	922 409,6	88,5	8 983,4	7 504,7			3 012,7
109	8 894,9	3 497,5	5 397,5	917 012,1	88,5	8 983,4	7 492,2			2 990,7
110	8 894,9	3 477,0	5 417,9	911 594,2	88,5	8 983,4	7 479,7			2 968,7
111	8 894,9	3 456,5	5 438,5	906 155,7	88,5	8 983,4	7 467,3			2 946,7
112	8 894,9	3 435,8	5 459,1	900 696,6	88,5	8 983,4	7 454,9			2 924,7
113	8 894,9	3 415,1	5 479,8	895 216,9	88,5	8 983,4	7 442,5			2 902,6
114	8 894,9	3 394,4	5 500,6	889 716,3	88,5	8 983,4	7 430,1			2 880,6
115	8 894,9	3 373,5	5 521,4	884 194,9	88,5	8 983,4	7 417,7			2 858,6
116	8 894,9	3 352,6	5 542,3	878 652,5	88,5	8 983,4	7 405,4			2 836,6
117	8 894,9	3 331,6	5 563,4	873 089,2	88,5	8 983,4	7 393,1			2 814,6
118	8 894,9	3 310,5	5 584,5	867 504,7	88,5	8 983,4	7 380,8			2 792,6
119	8 894,9	3 289,3	5 605,6	861 899,1	88,5	8 983,4	7 368,5			2 770,6
120	8 894,9	3 268,0	5 626,9	856 272,2	88,5	8 983,4	7 356,2			2 748,5
121	8 894,9	3 246,7	5 648,2	850 624,0	88,5	8 983,4	7 344,0			2 726,5
122	8 894,9	3 225,3	5 669,6	844 954,3	88,5	8 983,4	7 331,8			2 704,5
123	8 894,9	3 203,8	5 691,1	839 263,2	88,5	8 983,4	7 319,6			2 682,5

Měsíc	Anuita	Úrok	Úmor	Konečný stav	Poplatky	Splátka včetně poplatků	Diskontovaná splátka	Podpora	Disk. Podpora	Disk. Úrok+popl.
124	8 894,9	3 182,2	5 712,7	833 550,5	88,5	8 983,4	7 307,4			2 660,5
125	8 894,9	3 160,5	5 734,4	827 816,1	88,5	8 983,4	7 295,2			2 638,5
126	8 894,9	3 138,8	5 756,1	822 060,0	88,5	8 983,4	7 283,1			2 616,4
127	8 894,9	3 117,0	5 777,9	816 282,1	88,5	8 983,4	7 271,0			2 594,4
128	8 894,9	3 095,1	5 799,9	810 482,2	88,5	8 983,4	7 258,9			2 572,4
129	8 894,9	3 073,1	5 821,8	804 660,4	88,5	8 983,4	7 246,8			2 550,4
130	8 894,9	3 051,0	5 843,9	798 816,4	88,5	8 983,4	7 234,7			2 528,4
131	8 894,9	3 028,8	5 866,1	792 950,4	88,5	8 983,4	7 222,7			2 506,3
132	8 894,9	3 006,6	5 888,3	787 062,0	88,5	8 983,4	7 210,7			2 484,3
133	8 894,9	2 984,3	5 910,6	781 151,4	88,5	8 983,4	7 198,7			2 462,3
134	8 894,9	2 961,9	5 933,1	775 218,3	88,5	8 983,4	7 186,7			2 440,3
135	8 894,9	2 939,4	5 955,6	769 262,8	88,5	8 983,4	7 174,7			2 418,2
136	8 894,9	2 916,8	5 978,1	763 284,7	88,5	8 983,4	7 162,8			2 396,2
137	8 894,9	2 894,1	6 000,8	757 283,9	88,5	8 983,4	7 150,9			2 374,2
138	8 894,9	2 871,4	6 023,6	751 260,3	88,5	8 983,4	7 139,0			2 352,1
139	8 894,9	2 848,5	6 046,4	745 213,9	88,5	8 983,4	7 127,1			2 330,1
140	8 894,9	2 825,6	6 069,3	739 144,6	88,5	8 983,4	7 115,2			2 308,1
141	8 894,9	2 802,6	6 092,3	733 052,3	88,5	8 983,4	7 103,4			2 286,0
142	8 894,9	2 779,5	6 115,4	726 936,8	88,5	8 983,4	7 091,6			2 264,0
143	8 894,9	2 756,3	6 138,6	720 798,2	88,5	8 983,4	7 079,8			2 242,0
144	8 894,9	2 733,0	6 161,9	714 636,3	88,5	8 983,4	7 068,0			2 219,9
145	8 894,9	2 709,7	6 185,3	708 451,1	88,5	8 983,4	7 056,2			2 197,9
146	8 894,9	2 686,2	6 208,7	702 242,3	88,5	8 983,4	7 044,5			2 175,8
147	8 894,9	2 662,7	6 232,3	696 010,1	88,5	8 983,4	7 032,8			2 153,8
148	8 894,9	2 639,0	6 255,9	689 754,2	88,5	8 983,4	7 021,1			2 131,7
149	8 894,9	2 615,3	6 279,6	683 474,6	88,5	8 983,4	7 009,4			2 109,7
150	8 894,9	2 591,5	6 303,4	677 171,2	88,5	8 983,4	6 997,7			2 087,6
151	8 894,9	2 567,6	6 327,3	670 843,9	88,5	8 983,4	6 986,1			2 065,6
152	8 894,9	2 543,6	6 351,3	664 492,6	88,5	8 983,4	6 974,5			2 043,5
153	8 894,9	2 519,5	6 375,4	658 117,2	88,5	8 983,4	6 962,9			2 021,4
154	8 894,9	2 495,4	6 399,6	651 717,6	88,5	8 983,4	6 951,3			1 999,4
155	8 894,9	2 471,1	6 423,8	645 293,8	88,5	8 983,4	6 939,7			1 977,3
156	8 894,9	2 446,7	6 448,2	638 845,6	88,5	8 983,4	6 928,2			1 955,2
157	8 894,9	2 422,3	6 472,6	632 373,0	88,5	8 983,4	6 916,6			1 933,1
158	8 894,9	2 397,7	6 497,2	625 875,8	88,5	8 983,4	6 905,1			1 911,0
159	8 894,9	2 373,1	6 521,8	619 354,0	88,5	8 983,4	6 893,6			1 889,0
160	8 894,9	2 348,4	6 546,5	612 807,5	88,5	8 983,4	6 882,2			1 866,9
161	8 894,9	2 323,6	6 571,4	606 236,1	88,5	8 983,4	6 870,7			1 844,8
162	8 894,9	2 298,6	6 596,3	599 639,8	88,5	8 983,4	6 859,3			1 822,7
163	8 894,9	2 273,6	6 621,3	593 018,5	88,5	8 983,4	6 847,9			1 800,6
164	8 894,9	2 248,5	6 646,4	586 372,2	88,5	8 983,4	6 836,5			1 778,5
165	8 894,9	2 223,3	6 671,6	579 700,6	88,5	8 983,4	6 825,1			1 756,4
166	8 894,9	2 198,0	6 696,9	573 003,7	88,5	8 983,4	6 813,7			1 734,3

Měsíc	Anuita	Úrok	Úmor	Konečný stav	Poplatky	Splátka včetně poplatků	Diskontovaná splátka	Podpora	Disk. Podpora	Disk. Úrok+popl.
167	8 894,9	2 172,6	6 722,3	566 281,4	88,5	8 983,4	6 802,4			1 712,2
168	8 894,9	2 147,2	6 747,8	559 533,6	88,5	8 983,4	6 791,1			1 690,0
169	8 894,9	2 121,6	6 773,4	552 760,3	88,5	8 983,4	6 779,8			1 667,9
170	8 894,9	2 095,9	6 799,0	545 961,2	88,5	8 983,4	6 768,5			1 645,8
171	8 894,9	2 070,1	6 824,8	539 136,4	88,5	8 983,4	6 757,2			1 623,7
172	8 894,9	2 044,2	6 850,7	532 285,7	88,5	8 983,4	6 746,0			1 601,5
173	8 894,9	2 018,2	6 876,7	525 409,0	88,5	8 983,4	6 734,8			1 579,4
174	8 894,9	1 992,2	6 902,7	518 506,3	88,5	8 983,4	6 723,6			1 557,3
175	8 894,9	1 966,0	6 928,9	511 577,4	88,5	8 983,4	6 712,4			1 535,1
176	8 894,9	1 939,7	6 955,2	504 622,2	88,5	8 983,4	6 701,2			1 513,0
177	8 894,9	1 913,4	6 981,6	497 640,6	88,5	8 983,4	6 690,1			1 490,8
178	8 894,9	1 886,9	7 008,0	490 632,6	88,5	8 983,4	6 678,9			1 468,6
179	8 894,9	1 860,3	7 034,6	483 598,0	88,5	8 983,4	6 667,8			1 446,5
180	8 894,9	1 833,6	7 061,3	476 536,7	88,5	8 983,4	6 656,7			1 424,3
181	8 894,9	1 806,9	7 088,1	469 448,6	88,5	8 983,4	6 645,7			1 402,1
182	8 894,9	1 780,0	7 114,9	462 333,7	88,5	8 983,4	6 634,6			1 379,9
183	8 894,9	1 753,0	7 141,9	455 191,8	88,5	8 983,4	6 623,6			1 357,8
184	8 894,9	1 725,9	7 169,0	448 022,8	88,5	8 983,4	6 612,5			1 335,6
185	8 894,9	1 698,8	7 196,2	440 826,7	88,5	8 983,4	6 601,5			1 313,4
186	8 894,9	1 671,5	7 223,5	433 603,2	88,5	8 983,4	6 590,5			1 291,2
187	8 894,9	1 644,1	7 250,8	426 352,4	88,5	8 983,4	6 579,6			1 269,0
188	8 894,9	1 616,6	7 278,3	419 074,0	88,5	8 983,4	6 568,6			1 246,7
189	8 894,9	1 589,0	7 305,9	411 768,1	88,5	8 983,4	6 557,7			1 224,5
190	8 894,9	1 561,3	7 333,6	404 434,5	88,5	8 983,4	6 546,8			1 202,3
191	8 894,9	1 533,5	7 361,4	397 073,0	88,5	8 983,4	6 535,9			1 180,1
192	8 894,9	1 505,6	7 389,4	389 683,7	88,5	8 983,4	6 525,0			1 157,8
193	8 894,9	1 477,6	7 417,4	382 266,3	88,5	8 983,4	6 514,2			1 135,6
194	8 894,9	1 449,4	7 445,5	374 820,8	88,5	8 983,4	6 503,3			1 113,3
195	8 894,9	1 421,2	7 473,7	367 347,1	88,5	8 983,4	6 492,5			1 091,1
196	8 894,9	1 392,9	7 502,1	359 845,0	88,5	8 983,4	6 481,7			1 068,8
197	8 894,9	1 364,4	7 530,5	352 314,5	88,5	8 983,4	6 470,9			1 046,5
198	8 894,9	1 335,9	7 559,1	344 755,4	88,5	8 983,4	6 460,2			1 024,3
199	8 894,9	1 307,2	7 587,7	337 167,7	88,5	8 983,4	6 449,4			1 002,0
200	8 894,9	1 278,4	7 616,5	329 551,2	88,5	8 983,4	6 438,7			979,7
201	8 894,9	1 249,5	7 645,4	321 905,9	88,5	8 983,4	6 428,0			957,4
202	8 894,9	1 220,6	7 674,4	314 231,5	88,5	8 983,4	6 417,3			935,1
203	8 894,9	1 191,5	7 703,5	306 528,0	88,5	8 983,4	6 406,6			912,8
204	8 894,9	1 162,3	7 732,7	298 795,4	88,5	8 983,4	6 395,9			890,5
205	8 894,9	1 132,9	7 762,0	291 033,4	88,5	8 983,4	6 385,3			868,2
206	8 894,9	1 103,5	7 791,4	283 242,0	88,5	8 983,4	6 374,7			845,8
207	8 894,9	1 074,0	7 821,0	275 421,0	88,5	8 983,4	6 364,1			823,5
208	8 894,9	1 044,3	7 850,6	267 570,4	88,5	8 983,4	6 353,5			801,2
209	8 894,9	1 014,5	7 880,4	259 690,0	88,5	8 983,4	6 342,9			778,8

Měsíc	Anuita	Úrok	Úmor	Konečný stav	Poplatky	Splátka včetně poplatků	Diskontovaná splátka	Podpora	Disk. Podpora	Disk. Úrok+popl.
210	8 894,9	984,7	7 910,3	251 779,7	88,5	8 983,4	6 332,3			756,4
211	8 894,9	954,7	7 940,3	243 839,5	88,5	8 983,4	6 321,8			734,1
212	8 894,9	924,6	7 970,4	235 869,1	88,5	8 983,4	6 311,3			711,7
213	8 894,9	894,3	8 000,6	227 868,5	88,5	8 983,4	6 300,8			689,3
214	8 894,9	864,0	8 030,9	219 837,6	88,5	8 983,4	6 290,3			666,9
215	8 894,9	833,6	8 061,4	211 776,2	88,5	8 983,4	6 279,8			644,5
216	8 894,9	803,0	8 091,9	203 684,3	88,5	8 983,4	6 269,4			622,1
217	8 894,9	772,3	8 122,6	195 561,7	88,5	8 983,4	6 259,0			599,7
218	8 894,9	741,5	8 153,4	187 408,3	88,5	8 983,4	6 248,5			577,3
219	8 894,9	710,6	8 184,3	179 223,9	88,5	8 983,4	6 238,1			554,9
220	8 894,9	679,6	8 215,4	171 008,6	88,5	8 983,4	6 227,8			532,4
221	8 894,9	648,4	8 246,5	162 762,1	88,5	8 983,4	6 217,4			510,0
222	8 894,9	617,1	8 277,8	154 484,3	88,5	8 983,4	6 207,1			487,5
223	8 894,9	585,8	8 309,2	146 175,1	88,5	8 983,4	6 196,7			465,1
224	8 894,9	554,2	8 340,7	137 834,4	88,5	8 983,4	6 186,4			442,6
225	8 894,9	522,6	8 372,3	129 462,1	88,5	8 983,4	6 176,1			420,1
226	8 894,9	490,9	8 404,0	121 058,1	88,5	8 983,4	6 165,8			397,6
227	8 894,9	459,0	8 435,9	112 622,2	88,5	8 983,4	6 155,6			375,2
228	8 894,9	427,0	8 467,9	104 154,3	88,5	8 983,4	6 145,3			352,6
229	8 894,9	394,9	8 500,0	95 654,3	88,5	8 983,4	6 135,1			330,1
230	8 894,9	362,7	8 532,2	87 122,0	88,5	8 983,4	6 124,9			307,6
231	8 894,9	330,3	8 564,6	78 557,5	88,5	8 983,4	6 114,7			285,1
232	8 894,9	297,9	8 597,1	69 960,4	88,5	8 983,4	6 104,5			262,5
233	8 894,9	265,3	8 629,7	61 330,7	88,5	8 983,4	6 094,4			240,0
234	8 894,9	232,5	8 662,4	52 668,4	88,5	8 983,4	6 084,2			217,4
235	8 894,9	199,7	8 695,2	43 973,2	88,5	8 983,4	6 074,1			194,9
236	8 894,9	166,7	8 728,2	35 245,0	88,5	8 983,4	6 064,0			172,3
237	8 894,9	133,6	8 761,3	26 483,7	88,5	8 983,4	6 053,9			149,7
238	8 894,9	100,4	8 794,5	17 689,2	88,5	8 983,4	6 043,9			127,1
239	8 894,9	67,1	8 827,8	8 861,3	88,5	8 983,4	6 033,8			104,5
240	8 894,9	33,6	8 861,3	0,0	88,5	8 983,4	6 023,8			81,9
Σ	2 020 639,5	560 619,7	1 400 000,0		36 731,8	2 057 371,4	1 682 747,7	174 161,4	165 863,0	506 434,6

Zdroj: vlastní zpracování